*Jurisprudență*

Această lucrare este o prezentare a practicii Înaltei Curți de Casație și Justiție și a jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului în ceea ce privește instituția bunei-credințe.

Culegerea s-a născut din necesitatea teoretică și practică de aplicare cât mai unitară a noțiunii de „bună-credință" la cazuistica foarte mare și diversă a ultimilor ani. Chiar și la nivelul Înaltei Curți au fost opinii contradictorii, în cuprinsul lucrării fiind sintetizate opiniile pro și contra.

Deși buna-credință este o instituție fundamentală în toate ramurile din sistemul de drept românesc și a născut numeroase puncte de vedere, controverse și aprinse polemici, din nefericire, reglementarea în drept este săracă, total insuficientă pentru a acoperi varietatea nesfârșită a spețelor aflate pe rolul instanțelor. Și în acest caz, datorită carențelor legislative nepermise, magistratului i-a revenit sarcina ca, printr-o muncă responsabilă și creativă, prin analogie cu alte dispoziții legale, să desăvârșească aplicarea acestei noțiuni de la nivelul filosofiei și polemicii dreptului la nivelul vieții și problematicii de zi cu zi a justițiabililor.

Judecător Nina Grigoraș
Înalta Curte de Casație și Justiție

**Preț: 59 lei (vol. I + II)**

ISBN 978-973-1836-07-2




N.E. Grigoraș • Buna-credință. Practică judiciară • vol. I



*Jurisprudență*

Nina Ecaterina Grigoraș

# Buna-credință

## Practică judiciară

Volumul I

Editura Hamangiu

# Abrevieri

| | |
|---|---|
| alin. | alineatul |
| A.P.A.P.S. | Autoritatea pentru Privatizare şi Administrarea Participaţiilor Statului |
| art. | articolul |
| C. civ. | Codul civil |
| C. proc. civ. | Codul de procedură civilă |
| C. fam. | Codul familiei |
| C. muncii | Codul muncii |
| C.E.D.O. | Curtea Europeană a Drepturilor Omului |
| C.F. | Cartea funciară |
| C.G.M.B. | Consiliul General al Municipiului Bucureşti |
| C.S.J. | Curtea Supremă de Justiţie |
| F.P.S. | Fondul Proprietăţii de Stat |
| H.G. | Hotărârea Guvernului |
| I.C.C.J. | Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie |
| lit. | litera |
| M. Of. | Monitorul Oficial al României, Partea I |
| nr. | numărul |
| O.G. | Ordonanţa Guvernului |
| O.U.G. | Ordonanţa de urgenţă a Guvernului |
| p. | pagina |
| parag. | paragraful |
| pct. | punctul |
| RA | Regie Autonomă |
| SA | Societate pe acţiuni |
| SC | Societate comercială |
| SRL | Societate cu răspundere limitată |
| urm. | următoarele |

# Cuprins

# Capitolul I. Drept civil

## §1. Accesiune imobiliară. Constructor de bună / rea-credință

### 1. Constructor de bună-credință. Calitate care dă dreptul la dezdăunări și nu conferă drept de proprietate asupra lucrărilor efectuate

C. civ., art. 492, art. 494

**Potrivit art. 492 C. civ., orice construcție sau plantație făcută asupra pământului se prezumă a fi făcută de către proprietarul pământului, până ce se dovedește contrariul.**

**Chiar dacă, printr-o sentință civilă, s-a constatat, în contradictoriu cu statul, calitatea de constructor de bună-credință la edificarea construcției pe terenul proprietate de stat, aceasta nu-i conferă pârâtului dreptul de proprietate asupra bunului în litigiu.**

**Chiar dacă hotărârea judecătorească prin care s-a recunoscut calitatea de constructor de bună-credință nu a fost dată în contradictoriu cu proprietarul terenului, respectiv fostul proprietar, pentru lucrările efectuate poate avea loc o desocotire între constructor și proprietarul terenului, în condițiile art. 494 și urm. C. civ.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 4228 din 23 octombrie 2003*

Prin sentința civilă nr. 1167 din 13 octombrie 1999 a Tribunalului București, Secția a III-a civilă, investit prin declinare de competență prin sentința civilă nr. 3159 din 8 aprilie 1999 a Judecătoriei Sectorului 4 București, a fost admisă acțiunea formulată de C.M. împotriva pârâților C.X. ș.a., C.G.M.B. și SC L.P.I.E. SRL. S-a constatat nulitatea contractelor autentice de vânzare-cumpărare nr. 6513 din 3 noiembrie 1996, nr. 3737 din 11 iulie 1997, nr. 1089 din 12 august 1998. S-a dispus obligarea pârâților de a lăsa reclamantei în deplină proprietate și liniștită posesie imobilul situat în București, format din

construcție ce ocupă o suprafață de teren de 222,65 mp. A fost respins capătul de cerere privind obligarea pârâților la plata daunelor cominatorii. S-a dispus evacuarea pârâtei SC L.P.I.E. SRL din imobilul în litigiu. A fost respinsă acțiunea față de pârâta Administrația Financiară Sector 4 București, constatând lipsa calității procesuale pasive.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut, în esență, că imobilul în litigiu, localizat conform dispozitivului, a fost dobândit în anul 1946 prin act autentic de vânzare-cumpărare de autorii reclamantei, aceasta fiind în prezent unica moștenitoare a proprietarilor inițiali, ceea ce nu s-a contestat în speță.

Prin sentința civilă nr. 1026 din 21 iunie 1994 a Tribunalului București, Secția a IV-a civilă, imobilul a fost retrocedat reclamantei și celuilalt coproprietar, A.E., în prezent decedată și a cărei unică succesoare este reclamanta, conform certificatului de moștenitor nr. 3 din 6 decembrie 1995 eliberat de Biroul Notarului Public V.B. S-a avut în vedere și că, prin sentința civilă nr. 5120/1994 a Judecătoriei Sectorului 4 București, s-a constatat că A.N. este constructor de bună-credință al corpului B al clădirii, pe care l-a ocupat inițial în calitate de chiriaș, iar în urma unei așa-zise ieșiri din indiviziune cu statul, prin sentința civilă nr. 1430 din 28 februarie 1996 a Judecătoriei Sectorului 4 București, s-a atribuit întregul imobil corp B pârâtului. În temeiul acestor hotărâri, pârâtul a vândut imobilul soției A.I., de care divorțase, și aceasta, la rândul său, l-a vândut pârâților de naționalitate chineză menționați în acțiunea inițială. Și aceștia au înstrăinat din nou imobilul unor conaționali, menționați în acțiunea completatoare.

Referitor la titlurile de proprietate invocate de părți, instanța de fond a reținut că A.N. nu a fost titularul dreptului de proprietate, el dobândind numai calitatea de constructor de bună-credință, în care nu putea perfecta vânzarea valabilă. În consecință, toate vânzările sunt lovite de nulitate absolută, pentru cauză ilicită, respectiv la primul contract – vânzarea între foștii soți urmărind un scop ilicit, iar la celelalte contracte se adaugă și prețul neserios, operând dispozițiile art. 966 C. civ.

Apelurile declarate de pârâți împotriva acestei sentințe au fost respinse ca nefondate prin decizia nr. 150 din 22 martie 2001 a Curții de Apel București, Secția a III-a civilă.

De menționat că instanța de apel a suplimentat probele, administrând la cererea apelanților-pârâți proba cu înscrisuri noi, precum și o nouă expertiză tehnică cu obiectivele redate în cuprinsul încheierii ședinței publice de la 4 mai 2000, ce cuprind și obiecțiunile la raportul de expertiză efectuat la nivelul instanței de fond.



În ședința publică din 8 martie 2001 a fost admisă, tot la cererea apelanților-pârâți, efectuarea unei expertize tehnice având ca obiectiv a se stabili dacă imobilul construit în 1880 este același cu cel existent în prezent și aceste concluzii au fost edificatoare în menținerea soluției de fond. S-a reținut, astfel, că reclamanta a făcut dovada proprietății și asupra corpului de clădire B, situat pe același teren cu corpul A. Apoi s-a constatat că soții A., de comun acord, au urmărit eludarea legii, solicitând și obținând hotărâri judecătorești de constatare a calității de constructor de bună-credință și de ieșire din indiviziune cu statul, pe baza cărora au perfectat o primă înstrăinare. Aceasta are loc după retrocedarea imobilului către reclamantă prin hotărâre judecătorească înscrisă în registrul de transcripțiuni al Judecătoriei Sectorului 4 București. Apo,i s-a apreciat că și ceilalți cumpărători au cunoscut situația juridică a imobilului și au fost de conivență cu primul vânzător pentru eludarea legii, ceea ce rezultă și din prețul modic al vânzării și perfectarea celei din urmă în timpul judecării procesului de față.

Împotriva acestei hotărâri au declarat recurs toți pârâții, cu excepția C.G.M.B. și Administrației Financiare a Sectorului 4 București, invocând următoarele motive, unele fiind comune, și anume: încălcarea unor prevederi legate de competență, în litigiile în care se dispută drepturi și obligații ce privesc o societate comercială, a secțiilor comerciale ale tribunalului, critică ce se încadrează în prevederile art. 304 pct. 3 C. proc. civ.; alt motiv de casare, bazat pe prevederile art. 304 pct. 6 C. proc. civ., are în vedere acordarea prin extensie a dreptului de proprietate reclamantei și asupra unei clădiri comerciale nou edificate; celelalte motive de recurs, întemeiate pe prevederile art. 304 pct. 7, 9 și 10 C. proc. civ., vizează lipsa din hotărârea instanței de apel a temeiului juridic care a condus la recunoașterea și acordarea unei suprafețe mai mari decât cea solicitată, în favoarea reclamantei, precum și lipsa de temei legal a soluțiilor adoptate cu privire la anularea contractelor de vânzare-cumpărare. Recurenții-pârâți A.I. și A.N. au invocat și lipsa oricărei motivări cu privire la vânzarea autentică efectuată între ei, având și un certificat eliberat de administrația financiară competentă, fără restricții.

Recursurile nu sunt întemeiate, fiind respinse, în raport de cele ce urmează:

În legătură cu necompetența instanței civile de a hotărî în cauză, s-a constatat că acest motiv de recurs este neîntemeiat, în raport de

obiectul principal al pricinii – acțiune în revendicare și alte capete de cerere subsecvente –, nici una din cereri neputând fi considerată că vizează fapte de comerț. Ele nu se regăsesc în prevederile art. 3 și urm. C. com., care enumeră faptele de comerț, astfel că nu a putut fi primită excepția invocată. Soluția se impune și în raport de prevederile art. 890 din același cod, potrivit căruia aparțin jurisdicției comerciale toate contestațiile referitoare numai la fapte de comerț între orice persoane.

Cel de-al doilea motiv de recurs, comun ambelor recursuri declarate, a fost întemeiat pe prevederile art. 304 pct. 6 C. proc. civ., potrivit căruia modificarea sau casarea unei hotărâri, cum s-a solicitat în speță, se poate cere dacă instanța a acordat mai mult decât s-a cerut ori ceea ce nu s-a cerut.

Examinând cererea de chemare în judecată, înregistrată la 22 iunie 1998 la Judecătoria Sectorului 4 București, s-a constatat că, de la învestirea inițială a instanței, reclamanta a formulat acțiune în revendicare vizând în mod expres corpul de clădire B al imobilului situat la adresa menționată, indicând că acesta face parte din imobilul teren cu 2 corpuri de clădire, dobândite în întregime de autorii săi prin actul de vânzare-cumpărare nr. 2430/1946.

Rezultă, așadar, că instanța de apel, prin hotărârea adoptată, nu a depășit limitele învestirii, nu a acordat solicitantei ceea ce aceasta nu a cerut, textul invocat vizând o atare situație.

Susținerea recurenților în legătură cu retrocedarea către reclamantă a unei clădiri noi a fost înlăturată, întrucât, așa cum rezultă din expunerea rezumativă a lucrărilor dosarului și cum a reținut temeinic instanța de apel, în raport de probele noi administrate în această fază a procesului, corpul de clădire B în litigiu este construit în 1880 și este pe teren și în momentul de față, pârâții A. efectuând într-adevăr lucrări de consolidare și recompartimentare, după anul 1991. De altfel, nici una din expertizele efectuate nu au atestat că ar fi vorba de o construcție nouă, astfel că, sub aspectul redat, recursul nu a putut fi admis.

Cât privește invocarea în recurs a prevederilor art. 304 pct. 7 C. proc. civ., s-a constatat că acest motiv de recurs nu poate fi primit, pentru că hotărârea recurată cuprinde motivele pe care se sprijină, este amplu argumentată și nu se întemeiază pe motive contradictorii sau străine pricinii. Nici celelalte temeiuri procedurale de recurs nu au putut fi admise, pentru că instanța de apel a făcut o judicioasă aplicare a legii în adoptarea soluției.



Astfel, s-a reținut corect că sentința civilă nr. 5120 din 22 iunie 1994 a Judecătoriei Sectorului 4 București, dată la care nu era desfăcută prin divorț căsătoria părților, prin care s-a constatat în contradictoriu cu statul că A.N. este constructor de bună-credință în cotă de 73,57% pe construcția ridicată pe terenul proprietate de stat, nu-i conferă acestuia dreptul de proprietate asupra bunului în litigiu.

Această concluzie este în concordanță cu prevederile art. 492 C. civ., potrivit căruia orice construcție sau plantație făcută asupra pământului se prezumă a fi făcută de către proprietarul pământului, până ce se dovedește contrariul.

Așa cum s-a arătat, corpul de clădire face parte din imobilul ce a aparținut autorilor reclamantei, iar hotărârea judecătorească, menționată mai sus, de recunoaștere a calității de constructor de bună-credință nu este dată în contradictoriu cu proprietarul terenului, respectiv reclamanta; oricum, pentru lucrările efectuate poate avea loc o desocotire între constructor și proprietarul terenului, în condițiile art. 494 și urm. C. civ., text în raport de care nu se poate reține că pârâtul este, sau mai exact, a fost proprietarul construcției în litigiu.

Dar prima vânzare a fost efectuată și după ce se dispusese evacuarea din imobil a pârâtului, conform sentinței civile nr. 4900 din 20 iunie 1995 a Judecătoriei Sectorului 2 București, un motiv în plus avut în vedere de instanță pentru a contura cauza ilicită a acestei convenții.

Efectuarea la un interval scurt de timp a altor două înstrăinări, una vizând numai o cotă indiviză din dreptul de proprietate, prețul fixat și pornind de la lipsa titlului de proprietate în favoarea vânzătorului A.N. sunt de natură a contura reaua-credință a părților în perfectarea acestor tranzacții, asupra legalității cărora s-a hotărât corect în cauză.

Așa fiind, recursurile, astfel cum au fost motivate, sunt neîntemeiate, fiind respinse ca atare și, neexistând motive de ordine publică ce pot fi invocate și din oficiu, a fost menținută în totul hotărârea instanței de apel.

**2. Litigiu prin care s-a constituit servitutea de trecere, purtat între beneficiar şi autorul constructorului care împiedică folosirea acesteia. Criterii de apreciere a bunei / relei-credinţe a constructorului pe terenul asupra căruia s-a constituit servitutea de trecere**

C. civ., art. 576

**Articolul 576 C. civ. defineşte servitutea ca fiind o sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul şi utilitatea altui imobil. Prin urmare, servitutea are un caracter accesoriu al fondului, transmiţându-se odată cu acest fond.**

**Faptul că dobânditorii imobilului grevat cu un drept de servitute nu au fost părţi în litigiul prin care s-a constituit servitutea şi în care calitate de pârât a avut vânzătorul de la care au dobândit imobilul, nu este de natură a le face inopozabilă sarcina instituită asupra fondului lor.**

**Nu este respectat dreptul de servitute prin edificarea de construcţii care îi împiedică pe beneficiari să folosească trecerea, neputându-se reţine nici calitatea de constructori de bună-credinţă, în condiţiile în care, cu minime diligenţe, ar fi putut cunoaşte că era în curs de soluţionare o cerere de grevare a imobilului cu o servitute reală.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 4739 din 2 iunie 2005*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

Prin sentinţa civilă nr. 5311 din 27 octombrie 2003, Judecătoria Râmnicu Vâlcea a admis acţiunea formulată de reclamanţii M.A. şi M.M. împotriva pârâţilor N.N. şi N.E., obligându-i pe pârâţi să respecte servitutea de trecere constituită în favoarea reclamanţilor prin decizia civilă nr. 998/1994 a Tribunalului Vâlcea, identificată prin raportul de expertiză efectuat în cauză.

Pârâţii au mai fost obligaţi să desfiinţeze construcţiile edificate pe terenul ce constituie servitute de trecere, în caz contrar autorizând pe reclamanţi să le desfiinţeze pe cheltuiala pârâţilor.

Pentru a hotărî astfel, judecătoria a reţinut că reclamanţii au dobândit, odată cu terenul cumpărat în anul 1995 de la numiţii S.I. şi



S.E., şi dreptul de servitute ce a fost creat în favoarea acestui fond prin decizia civilă nr. 998/1994 a Tribunalului Vâlcea.

În mod nejustificat pârâţii nu au respectat dreptul de servitute, edificând mai multe construcţii care îi împiedică pe reclamanţi să folosească trecerea.

Deoarece pârâţii au edificat construcţiile în anul 1993, cunoscând că terenul constituie drum de acces pentru reclamanţi, judecătoria nu a reţinut buna-credinţă a pârâţilor.

Apelul declarat de pârâţi a fost respins prin decizia civilă nr. 379/A din 27 februarie 2004 a Curţii de Apel Piteşti, care a reţinut că hotărârea prin care s-a constituit servitutea de trecere este opozabilă pârâţilor. Servitutea reprezintă o sarcină asupra unui imobil, şi nu un drept în favoarea unei persoane, servitutea însoţind imobilul, chiar dacă, între timp, se schimbă proprietarul.

Curtea a mai reţinut că pârâţii au fost constructori de rea-credinţă, deoarece, la data la care au cumpărat terenul, au avut cunoştinţă despre acţiunea în constituirea servituţii.

Împotriva acestei decizii, în termenul prevăzut de lege, pârâţii au declarat recurs.

Invocând dispoziţiile art. 304 pct. 9 şi 10 C. proc. civ., au arătat că instanţa s-a bazat mai mult pe decizia nr. 2041 a Curţii de Apel Piteşti, apreciind că aceasta ar fi stabilit cu autoritate de lucru judecat anumite situaţii.

Curtea de apel nu s-a pronunţat asupra apărărilor pârâţilor, în sensul că terenul reclamanţilor, care au cumpărat doar 250 mp din terenul vânzătorilor S., nu are caracter de drum înfundat, având ieşire directă la drumul naţional.

Pârâţii au mai arătat că decizia prin care s-a constituit servitutea nu le este opozabilă, deoarece nu au fost parte în acea procedură, iar la data la care au dobândit terenul de la numiţii R., servitutea nu era constituită.

Instanţa a obligat în mod greşit pe pârâţi să demoleze construcţiile edificate cu bună-credinţă. Buna-credinţă trebuie să existe în momentul edificării construcţiilor şi, din moment ce, aşa cum a stabilit şi instanţa de apel, construcţiile s-au edificat în anul 1993, ei nu puteau fi decât de bună-credinţă.

Recursul nu este fondat, pentru motivele ce se vor arăta în continuare.

Reclamanții au dobândit prin contract de vânzare-cumpărare, încheiat la 21 septembrie 1995, suprafața de 5.000 mp teren intravilan și 250 mp construcții (ce face obiectul litigiului) de la numita S.E.

Pârâții, la rândul lor, au dobândit suprafața de 1.725 mp teren și construcții prin contract de vânzare-cumpărare, încheiat la 26 august 1993, de la numiții R.F. și R.T.

Cu privire la servitutea de trecere, au existat mai multe litigii de-a lungul anilor.

Astfel, la 10 mai 1993, S.I. și S.E. au solicitat stabilirea unei servituți de trecere în contradictoriu cu R.F. și R.T., acțiune admisă prin sentința civilă nr. 7972 din 7 septembrie 1993 a Judecătoriei Râmnicu Vâlcea, definitivă prin decizia civilă nr. 998 din 23 mai 1994 și irevocabilă prin decizia civilă nr. 1421 din 28 septembrie 1994.

La 26 octombrie 1999, reclamanții au solicitat conservarea servituții de trecere față de pârâți și crearea unei servituți de trecere pe proprietatea pârâților R.I. și SC R.I. SRL. Deși, prin sentința civilă nr. 8543 din 23 octombrie 2000, aceeași judecătorie a respins acțiunea față de pârâții N. și a constituit o nouă servitute pe terenul proprietatea celorlalți doi pârâți, Tribunalul Vâlcea și Curtea de Apel Pitești, prin deciziile civile nr. 956 din 5 aprilie 2001 și nr. 2041/R din 16 iulie 2001, în final au respins acțiunea, constatând că terenul nu este înfundat datorită servituții create în anul 1994, care nu s-a stins.

Pârâții au pretins că această din urmă decizie a fost avută în vedere în cauză și nu s-a analizat susținerea că terenul nu era înfundat, dat fiind faptul că reclamanții au dobândit doar o parte din terenul soților S.

Susținerea nu este întemeiată, deoarece constatările cu privire la o anumită situație de fapt, cu atât mai mult cu cât nu sunt contrazise de alte mijloace de probă, trebuie avute în vedere în soluționarea unor litigii ulterioare. Trimiterea instanței de apel la decizia civilă nr. 2041/R/2001 a Curții de Apel Pitești a vizat doar dezlegarea dată problemei de drept în discuție, în sensul că schimbarea proprietarului fondului aservit nu face inopozabilă hotărârea prin care s-a constituit servitutea.

Caracterul înfundat al terenului a fost stabilit prin judecățile anterioare, de care curtea de apel a ținut cont în egală măsură atunci când a pronunțat soluția de respingere a apelului. Circumstanțele în care s-a stabilit inițial servitutea nu s-au modificat, pentru că S.E. a



vândut reclamanților întreaga suprafață de teren, pe care o dobândise prin reconstituirea dreptului de proprietate, conform Legii nr. 18/1991.

Neîntemeiată este și susținerea pârâților referitoare la faptul că hotărârea din anul 1994, prin care s-a constituit servitutea, nu le este opozabilă.

Articolul 576 C. civ. definește servitutea ca fiind o sarcină impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea altui imobil. Prin urmare, servitutea are un caracter accesoriu al fondului, transmițându-se odată cu acest fond.

Așadar, faptul că pârâții nu au fost parte în litigiul prin care s-a constituit servitutea nu este de natură a le face inopozabilă sarcina instituită asupra fondului lor, hotărârea instanței de apel fiind legală și sub acest aspect.

În ceea ce privește calitatea de constructor de bună-credință, s-a constatat că pârâții au încheiat contractul de vânzare-cumpărare înainte ca Judecătoria Râmnicu Vâlcea să fi pronunțat sentința civilă nr. 7972 din 7 septembrie 1993, prin care a fost constituită servitutea, ei înșiși recunoscând prin întâmpinare că au ridicat construcțiile în calitate de proprietari.

În aceste circumstanțe, este corectă concluzia la care a ajuns instanța de apel, în sensul că pârâții, cu minime diligențe, ar fi putut cunoaște că era în curs de soluționare o cerere de grevare a imobilului cu o servitute reală, așa încât aceștia sunt constructori de rea-credință.

Față de cele arătate, Înalta Curte a respins ca nefondat recursul declarat, în baza art. 312 alin. (1) C. proc. civ.

## 3. Situația în care statul a mai edificat un etaj (constituind o unitate locativă) după preluare, pe care l-a și înstrăinat anterior desființării titlului de preluare a restului de construcție și a terenului aferent

C. civ., art. 492, art. 494

**Este răsturnată prezumția de proprietate prevăzută de art. 492 C. civ., potrivit căreia proprietarul terenului este și proprietarul construcției, în condițiile în care s-a dovedit că statul a fost proprietar, iar prin contractul de vânzare încheiat în temeiul Decretului nr. 61/1990 a transmis proprietatea asupra unei părți din imobil.**

**În această împrejurare, nu sunt aplicabile dispoziţiile art. 494 C. civ., deoarece statul nu a fost un simplu constructor de bună-credinţă pe terenul altuia, ci proprietarul imobilului construit, iar în condiţiile desfiinţării titlului său de proprietate asupra terenului, urmează ca el sau succesorii lui în drepturi să îşi reglementeze un drept de folosinţă asupra respectivului teren.**

**În aceste condiţii, cumpărătorii posedă imobilul în calitate de proprietari potrivit actului de vânzare-cumpărare încheiat în baza legii şi nu pot pierde această calitate decât în urma desfiinţării pe cale judecătorească a titlului lor. Ei sunt dobânditori de bună-credinţă şi, în această situaţie, actul lor de proprietate nu este susceptibil de desfiinţare, întrucât, la momentul încheierii actului, au avut credinţa că vânzătorul avea toate însuşirile cerute de lege pentru a le putea transmite proprietatea.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 5666 din 18 octombrie 2004*

Prin sentinţa civilă nr. 348/2001 pronunţată de Tribunalul Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, s-a respins ca neîntemeiată acţiunea formulată de reclamantul C.I. în contradictoriu cu pârâţii D.D. şi D.X.

Pentru a pronunţa această sentinţă, tribunalul a reţinut că pârâţii au reuşit să răstoarne prezumţia instituită de art. 492 C. civ., potrivit căreia proprietarul terenului este şi proprietarul construcţiei până la proba contrarie.

Împotriva acestei sentinţe a formulat apel reclamantul, criticând-o pentru motive de nelegalitate şi netemeinicie.

Prin decizia civilă nr. 19/A din 15 ianuarie 2002, Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, a respins ca nefondat apelul declarat de reclamantul C.I. împotriva sentinţei civile nr. 348 din 10 aprilie 2001 a Tribunalului Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, obligându-l la 7.000.000 lei cheltuieli de judecată către intimatul D.D., reţinându-se următoarele:

Prin acţiunea înregistrată la 16 iulie 1998, reclamantul a solicitat instanţei să-i oblige pe pârâţii D.D. şi D.X. să-i lase în deplină proprietate şi paşnică posesie apartamentul nr. 4, situat în Bucureşti, invocând dispoziţiile art. 480 şi art. 481 C. civ.

În cauză s-a procedat la compararea titlurilor de proprietate ale părţilor, aceasta fiind modalitatea prin care cel ce se consideră proprietar neposesor supune analizei şi verificării legalităţii posesia pârâţilor pe care îi consideră neproprietari, în vederea stabilirii ordinii de preferinţă.



Obiectul litigiului este reprezentat de etajul 2 al imobilului, ce a fost construit de către stat după naţionalizarea lui.

Asupra acestei construcţii reclamantul a invocat principiul accesiunii imobiliare prevăzut de art. 492 C. civ., ca izvor al dreptului său de proprietate. În acest sens, reclamantul susţinând că este proprietarul terenului, este prezumat a fi şi proprietarul construcţiei, iar constructorul de bună-credinţă trebuie despăgubit, conform art. 494 C. civ.

La rândul lor, pârâţii au susţinut că titlul lor este reprezentat de contractul de vânzare-cumpărare încheiat în baza Decretului-lege nr. 61/1990, etajul pe care îl ocupă fiind construit din fondurile statului, iar pârâtul C.G.M.B. a considerat că pârâţii D. se bucură de un drept de superficie, constituit din dreptul de proprietate asupra apartamentului şi dreptul de folosinţă asupra terenului aferent, drept născut la data pierderii posesiei terenului de către stat.

Contractul de vânzare-cumpărare ce reprezintă titlul pârâţilor a fost încheiat cu respectarea actelor normative în vigoare la acel moment.

S-a reţinut că este necontestat că la data încheierii acestui contract ambele părţi (atât vânzătorul SC R. SA, cât şi cumpărătorii pârâţii D.D. şi D.X.) au fost de bună-credinţă, prezumţie ce nu a fost răsturnată.

Este adevărat că principiul accesiunii este consacrat de art. 488 C. civ., care arată că tot ce se uneşte şi se încorporează cu lucrul se cuvine proprietarului lucrului.

Apelantul a invocat sentinţa civilă nr. 3309/1999 a Judecătoriei Sectorului 4 Bucureşti, prin care C.G.M.B. a fost obligat să-i lase în deplină proprietate imobilul în discuţie.

S-au mai invocat dispoziţiile art. 494 C. civ., potrivit căruia proprietarul terenului pe care s-au edificat construcţii de către a treia persoană, cu materialele ei, devine proprietarul lor prin accesiune, succesiunea fiind unul dintre modurile de dobândire a proprietăţii, conform art. 645 C. civ.

Instanţa de apel a reţinut corect aplicarea dispoziţiilor art. 480 C. civ. în cauză, pârâţii având în cadrul acţiunii în revendicare a reclamantului un titlu valabil mai bine caracterizat.

De asemenea, s-a apreciat interpretarea corectă a dispoziţiilor art. 1204 C. civ., potrivit cărora se poate opune unei părţi mărturisirea ce a făcut înaintea începerii judecăţii sau în cursul judecăţii faţă de

mențiunile din procesul-verbal nr. 1735 din 6 decembrie 1999, întocmit de C.L.M.B., în care se arată că etajul 2 construit din fondurile statului prin supraetajare rămâne în proprietatea statului.

Împotriva deciziei civile nr. 19/A din 15 ianuarie 2002 a Curții de Apel București, Secția a III-a civilă, a declarat recurs în termen reclamantul C.I., bazat pe motivul prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ., în dezvoltarea căruia a arătat, în esență, că hotărârea este dată cu încălcarea și aplicarea greșită a legii, și anume a dispozițiilor art. 480, art. 482 și art. 494 C. civ.

În dezvoltarea criticii aduse hotărârii recurate s-a arătat că, deși acțiunea a fost întocmită formal pe dispozițiile art. 480 C. civ., prin soluția dată s-au încălcat normele care reglementează atât dreptul de proprietate, cât și pe cele privind modalitatea în care poate opune transferul dreptului de proprietate către stat și al dobândirii dreptului de proprietate.

S-a învederat că în mod greșit instanța de apel a apreciat că, în temeiul art. 480 C. civ., intimații D. au făcut dovada dreptului lor de proprietate prin prezentarea contractului de vânzare-cumpărare prin care au dobândit imobilul, contract ce a fost încheiat prin fraudă la lege și în frauda drepturilor și intereselor recurentului.

De asemenea, s-a arătat că greșit s-a reținut buna-credință a părților contractante, în condițiile în care nu s-a invocat reaua-credință, recurentul solicitând să se constate dobândirea dreptului său de proprietate asupra etajului 2 al imobilului prin accesiune imobiliară, impunându-se numai compararea titlurilor.

În fine, s-a pretins încălcarea dispozițiilor art. 494 alin. final C. civ., potrivit căruia constructorul de bună-credință nu poate solicita decât valoarea materialelor și prețul muncii ori suma reprezentând creșterea valorii fondului.

Recursul este nefondat.

Criticile formulate de recurent nu sunt de natură a duce la schimbarea soluției date de către instanța de fond și menținută de către cea de apel.

Nu s-a putut reține mai bine caracterizat titlul reclamantului recunoscut prin compararea titlurilor opuse de părți și întemeiate pe izvoare juridice diferite.

Prin acțiunea pronunțată de reclamant în revendicare s-a reținut că efectul urmărit a fost redobândirea posesiei imobilului în alcătuirea ce exista la momentul când a fost preluat de stat.



Nu se pot contesta dispozițiile art. 492 C. civ., care instituie prezumția potrivit căreia proprietarul terenului este și proprietarul construcției până la o probă contrară.

În cauză, pârâții au răsturnat prezumția de proprietate asupra etajului 2 al imobilului, dovedind că statul a fost proprietarul acestei construcții, care, prin contractul de vânzare prezentat instanței, a transmis proprietatea pârâților D.D. și D.X.

În această împrejurare, corect s-a reținut că în speță nu sunt aplicabile dispozițiile art. 494 C. civ., deoarece statul nu a fost un simplu constructor de bună-credință pe terenul altuia, ci proprietarul imobilului construit, iar, în condițiile desființării titlului său de proprietate asupra terenului, urmează ca el sau succesorii lui în drepturi să își reglementeze un drept de folosință asupra respectivului teren.

În plus, este de observat că în procesul-verbal nr. 1735 din 6 decembrie 1994 întocmit de C.L.M.B., reclamantul, când a preluat imobilul, a menționat că etajul 2 construit din fondurile statului prin supraetajare rămâne în proprietatea statului. Aceasta echivalează cu o mărturisire făcută anterior începerii judecății sau în cursul judecății, de natură a contura aspecte legate de persoana proprietară a etajului imobilului, chiar dacă nu poate fi opusă părții adverse conform art. 1204 C. civ., pentru că mărturisirea nu s-a făcut într-un cadru legal și cu formalismul prevăzut de lege.

De fapt, intimații-pârâți nu sunt numai posesori ai apartamentului de la etajul 2 al imobilului, întrucât ei îl posedă în calitate de proprietari potrivit actului de vânzare-cumpărare încheiat în baza legii și nu pot pierde această calitate decât în urma desființării pe cale judecătorească a titlului lor. Ei sunt dobânditori de bună-credință și, în această situație, actul lor de proprietate nu este susceptibil de desființare, întrucât, la momentul încheierii actului, au avut credința că vânzătorul avea toate însușirile cerute de lege pentru a le putea transmite proprietatea.

Pentru aceste considerente, recursul fiind nefondat, Curtea l-a respins, conform art. 312 alin. (1) C. proc. civ.

**4. Construcţii edificate pe terenul altei persoane. Existenţa unei hotărâri anterioare privind dreptul de proprietate. Buna sau reaua-credinţă a constructorului**

C. civ., art. 480, art. 483, art. 487

**În cazul în care într-un alt litigiu, finalizat prin soluţie irevocabilă, s-a stabilit că pârâtul nu are nici un titlu asupra terenului, reiterarea dreptului de proprietate derivând din contractul de cumpărare analizat în litigiul anterior nu este de natură a infirma soluţia anterioară.**

**Dacă pârâţii deţin şi exploatează terenul proprietatea reclamantului în lipsa unui titlu valabil, instanţa, în temeiul art. 480, art. 483 şi art. 487 C. civ., poate dispune obligarea de a ridica de pe teren, pe cheltuiala lor, amenajările şi instalaţiile efectuate de ei, precum şi obligarea la plata despăgubirilor datorate.**

**Exploatarea terenului, în condiţiile în care nu le-a fost recunoscut dreptul de proprietate pretins şi nesocotind notificările reclamantului spre a-i lăsa terenul în deplină proprietate şi paşnică folosinţă, înlătură în ceea ce-i priveşte pe constructori buna-credinţă, fiind sancţionaţi ca atare.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 621 din 18 februarie 2003*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

Prin sentinţa civilă nr. 761 din 6 iulie 2001 a Tribunalului Bucureşti, Secţia a III-a civilă, a fost admisă în parte acţiunea principală formulată de C.I. împotriva pârâţilor B.I., B.M., B.A.P., T.V., F.E., V.V. şi V.E., dispunându-se obligarea acestora de a lăsa reclamantului în deplină proprietate şi posesie terenul în suprafaţă de 1.700 mp situat în comuna 1 Decembrie, sat Copăceni, judeţul Ilfov.

Au fost respinse ca nefondate cererile având ca obiect obligarea pârâţilor de a desfiinţa şi ridica amenajările din lemn şi conductele – solarii – şi îngrădirile terenului, precum şi obligarea la plata contravalorii lipsei de folosinţă a terenului.

De asemenea, a fost respinsă ca nefondată cererea reconvenţională prin care s-a solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2168/1997, încheiat între reclamant, în calitate de cumpărător, şi pârâţi, cu excepţia soţilor B., în calitate de vânzători.



Pentru a hotărî astfel cu privire la acţiunea principală, instanţa de fond a reţinut că reclamantul a dobândit dreptul de proprietate asupra terenului în litigiu pe baza unui transfer al dreptului de proprietar de la adevăraţii proprietari, în timp ce pârâţii B. nu au putut opune un titlu de proprietate valabil.

Apelul declarat de reclamant împotriva acestei sentinţe a fost admis prin decizia civilă nr. 266 din 3 iunie 2002 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin care a fost schimbată în parte sentinţa, dispunându-se şi obligarea pârâţilor să ridice pe cheltuiala lor amenajările şi instalaţiile (solarii) ridicate pe terenul revendicat.

De asemenea, pârâţii au fost obligaţi şi la plata despăgubirilor în valoare totală de 237.720.000 lei, reprezentând veniturile de care a fost lipsit reclamantul în perioada 1998-1999 prin cultivarea terenului de către pârâţi şi deţinerea abuzivă, cu rea-credinţă a acestuia.

Prin aceeaşi decizie, a fost respins apelul declarat de pârâţii B.I. şi B.M. împotriva sentinţei, avându-se în vedere că s-a stabilit în cadrul altui litigiu că aceştia deţin terenul în litigiu fără titlu.

Împotriva acestei decizii au declarat recurs pârâţii B.I. şi B.M., considerând-o vădit netemeinică şi nelegală, fiind dată cu încadrarea prevăzută de art. 304 pct. 8 şi 10 C. proc. civ.

În motivarea recursului s-a susţinut că instanţa de apel a interpretat greşit actul dedus judecăţii, în situaţia în care, cu o motivare sumară, s-a respins cererea reconvenţională, nesocotind faptul că ceilalţi pârâţi şi-au înstrăinat în 1978 întreaga gospodărie, şi anume atât construcţia, cât şi terenul în suprafaţă de 3.315 mp.

Cel de-al doilea motiv de recurs vizează catalogarea greşită de către ambele instanţe a recurenţilor ca deţinători de rea-credinţă ai terenului, cu consecinţa obligării lor la despăgubiri şi desfiinţarea amenajărilor efectuate, nesocotindu-se prevederile art. 36 alin. (3) din Legea nr. 18/1991, în temeiul căreia terenurile ce au fost trecute în proprietatea statului în baza art. 30 din Legea nr. 58/1974 trec, la cerere, în proprietatea actualilor titulari ai dreptului de folosinţă, proprietari ai locuinţei, în limitele prevăzute de art. 8 din Decretul-lege nr. 41/1990.

În sfârşit, au fost criticate hotărârea dată în apel şi cea a instanţei de fond, pe motivul că instanţele nu au ţinut seama şi nu au dorit să aprobe administrarea unor probe, ceea ce i-a prejudiciat grav pe recurenţi. Astfel, s-a susţinut că nu s-a avut în vedere contractul de vânzare-cumpărare autentificat şi transcris în 1978, prin care pârâţii şi-au înstrăinat gospodăria.

S-a solicitat în final suspendarea judecării acestui recurs până la rezolvarea dosarului nr. 7994/2002 al Judecătoriei Buftea, în cadrul căruia Prefectul județului Ilfov a solicitat constatarea nulității absolute a titlului de proprietate nr. 36.211 din 17 iunie 1997, ce cuprinde terenul în suprafață de 3.315 mp, din care C.I. dobândit suprafața de 1.700 mp.

Recursul nu este întemeiat, fiind respins în raport de cele ce urmează:

Curtea a constatat că cererea de suspendare a judecății cauzei nu poate fi primită, întrucât recurenții nu au făcut dovada, în sensul art. 244 C. proc. civ., că dezlegarea pricinii atârnă în totul sau în parte de existența sau inexistența unui drept care face obiectul unei alte judecăți.

Nu numai că nu s-au produs dovezi în sensul solicitat, în prezența cărora instanța are facultatea de a lua măsura suspendării judecății, dar, în speță, există o situație deosebită, și anume aceea că lipsa de titlu a recurenților în deținerea terenului în litigiu a fost stabilită irevocabil în cadrul altui litigiu. Astfel, prin sentința civilă nr. 873 din 7 martie 1994 a Judecătoriei Sectorului Agricol Ilfov, dată în fond după casare, definitivă prin decizia civilă nr. 1499 din 15 iunie 1995 a Tribunalului București, Secția a III-a civilă, a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea recurentului din cauza de față B.I., prin care a solicitat, în contradictoriu cu C.I., să se constate că este proprietarul terenului în suprafață de 3.400 mp aferent casei de locuit pe care a cumpărat-o anterior. S-a reținut lipsa oricărui titlu al acestuia cu privire la terenul în litigiu în suprafață de 1.700 mp.

Aceste hotărâri au fost date cu ocazia rejudecării pricinii, ca urmare a casării hotărârilor anterioare prin decizia nr. 1182 din 18 mai 1993 a Curții Supreme de Justiție, Secția civilă. În considerentele acestei hotărâri s-a reținut că, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 2374 din 7 septembrie 1978, autentificat de Notariatul de Stat Giurgiu, B.I. a cumpărat de la frații A.P.F., A. și D.A.V. o casă de locuit cu 4 camere și anexe, imobil situat în comuna Copăceni nr. 603, imobilul aferent construcției în suprafață de 250 mp, trecând în proprietatea statului în baza art. 30 alin. (2) din Legea nr. 59/1974.

De asemenea, s-a stabilit, prin aceeași decizie, că la data întocmirii actului de vânzare-cumpărare, restul terenului (în afară de 250 mp) ce a aparținut autorului vânzătorului era proprietatea Cooperativei Agricole de Producție Copăceni, după cum rezultă din sentința civilă nr. 1149 din 12 mai 1976 a Judecătoriei Giurgiu, teren dat în folosință unor membri cooperatori, printre care figura și pârâtul C.I. A rezultat, astfel, că vânzătorii nu puteau să vândă, iar B.I. nu putea să cumpere decât casa de locuit și terenul aferent de 250 mp. Ca atare, în temeiul art. 8 din Decretul-lege nr. 42/1990, coroborat cu art. 22 și art. 35 alin. (4) din Legea nr. 18/1991, reclamantul B.I. nu poate pretinde decât cel mult diferența de 700 mp, până la suprafața de 1.000 mp, fiind greșită interpretarea actelor normative invocate, în sensul că reclamantul a devenit proprietar asupra întregii suprafețe de 3.400 mp.



Din cele redate rezultă că în cadrul altui litigiu, finalizat prin soluție irevocabilă, s-a stabilit că B.I. nu are nici un titlu asupra terenului în suprafață de 1.700 mp, astfel că reiterarea dreptului de proprietate derivând din contractul de cumpărare din 1978 nu este de natură a confirma temeinicia recursului. În consecință, reținându-se deținerea și exploatarea terenului proprietatea reclamantului de către pârâți în lipsa unui titlu valabil, rezultă că în mod corect instanța de apel a făcut aplicațiunea art. 480, art. 483 și art. 487 C. civ., în temeiul cărora a hotărât obligarea pârâților de a ridica de pe teren pe cheltuiala lor amenajările și instalațiile efectuate de ei în mod necontestat, astfel cum au recunoscut la interogatoriu, precum și obligarea la plata despăgubirilor datorate.

S-a avut în vedere judicios că exploatarea terenului, în situația în care nu le-a fost recunoscut dreptul de proprietate pretins și nesocotind notificările reclamantului spre a-i lăsa terenul în deplină proprietate și pașnică folosință, înlătură în ceea ce-i privește buna-credință, fiind sancționați ca atare.

Așa fiind, recursul de față a fost respins ca nefondat.

În temeiul art. 274 C. proc. civ., recurenții, care au căzut în pretenții, au fost obligați și la plata cheltuielilor de judecată în această fază a litigiului, în valoare de 11.900.000 lei reprezentând onorariu de avocat, conform facturii fiscale nr. 2983051 din 10 ianuarie 2003.

## 5. Necesitatea dovedirii calității de constructor, prealabil verificării bunei sau relei-credințe

C. civ., art. 1169

**În condițiile în care partea nu a intenționat sau nu a putut să se conformeze obligațiilor de natură probatorie care îi reveneau conform art. 1169 C. civ., astfel încât nu a demonstrat prin**

**mijloace de probă concludente dacă şi în ce măsură a existat o contribuţie a sa la edificarea spaţiilor de locuit pe care le ocupă, nu se poate reţine pretinsa calitate de constructor a sa, iar chestiunea bunei sau relei sale credinţe este superfluă, apărările formulate sub acest aspect apărând ca irelevante.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 2227*
*din 27 mai 2003*

Prin sentinţa civilă nr. 4705 pronunţată la 21 iunie 1991, Judecătoria Iaşi a admis o primă acţiune formulată de P.L. şi, în consecinţă, a obligat-o pe pârâta I.A.S. Bucium „să lase reclamantei în deplină proprietate şi posesie suprafaţa de teren de 2,93 ha situată în Iaşi, precum şi anexele şi dependinţele existente pe teren la data luării acestuia din folosinţa reclamantei, respectiv în anul 1952".

După rămânerea definitivă şi irevocabilă a acelei prime sentinţe, la 25 octombrie 1991, P.L. a formulat o altă acţiune, prin care a solicitat ca, pe cale de ordonanţă preşedinţială, să se dispună evacuarea pârâtei din imobilul menţionat, compus din teren şi construcţii.

În motivarea acestei noi acţiuni, care a fost înregistrată pe rolul Judecătoriei Iaşi cu numărul de dosar 11678/1991, reclamanta a susţinut că pârâta I.A.S. Bucium – reorganizată ulterior sub titulatura SC A. Bucium SA Iaşi – a refuzat să se conformeze dispoziţiilor primei hotărâri.

La 27 noiembrie 1991, respectiv 18 decembrie 1991, în cauză au fost formulate cereri de intervenţie în interes propriu de către A.V., B.I. şi M.E., în calitatea lor de deţinători ai unora dintre construcţiile aflate în litigiu.

Pe această cale, s-a solicitat respingerea cererii de evacuare, pe considerentul că sentinţa civilă nr. 4705/1991 a Judecătoriei Iaşi a fost pronunţată numai în contradictoriu cu I.A.S. Bucium, nefiind deci opozabilă intervenienţilor, în calitatea lor de titulari de drepturi locative.

În susţinerea acestei ultime afirmaţii, a fost relevată existenţa unor contracte de închiriere, accesorii la contractele de muncă ale intervenienţilor.

În subsidiar, s-a invocat de către intervenienţi şi împrejurarea că fiecare dintre ei a executat diverse lucrări constând în extinderi şi îmbunătăţiri aduse construcţiilor care le-au fost închiriate, subliniindu-se că acestea au fost executate cu acordul proprietarului aparent SC A. Bucium SA Iaşi (fost I.A.S. Bucium).



Pe cale de consecinţă, intervenienţii au susţinut că au calitatea de constructori de bună-credinţă şi au cerut ca reclamanta să le plătească echivalentul valoric al lucrărilor menţionate, solicitând, de asemenea, ca, până la executarea acestor obligaţii, să li se confere un drept de retenţie asupra imobilelor deţinute.

La 18 decembrie 1991, reclamanta P.L. a formulat o întâmpinare, prin care a contestat toate apărările invocate de intervenienţi, precum şi o completare de acţiune, prin care a solicitat ca pârâta să fie obligată:

– să asigure locuinţe celor trei intervenienţi;

– să predea reclamantei terenul aflat în litigiu;

– să îi plătească reclamantei despăgubiri pentru inventarul agricol care a fost expropriat abuziv odată cu imobilul ori să îi predea acesteia obiecte de inventar similare;

– să îi plătească reclamantei despăgubiri pentru casa de locuit care a existat pe teren şi a fost demolată.

La 29 ianuarie 1992, reclamanta a completat din nou acţiunea printr-o cerere de evacuare a pârâţilor A.V., cu soţia, A.L., şi doi copii minori, B.I., cu soţia B.E. şi M.E., susţinând că aceştia ocupă fără titlu o parte a proprietăţii sale.

Totodată, a solicitat obligarea celor menţionaţi la plata unor despăgubiri reprezentând lipsa de folosinţă pe 3 ani conform normativelor actuale tehnice.

Această ultimă cerere a fost precizată la 26 februarie 1992, în sensul indicării în scris a cuantumului despăgubirilor pretinse de la fiecare dintre cei trei pârâţi-intervenienţi.

Ca urmare a decesului reclamantei iniţiale P.L., intervenit la 25 ianuarie 1993, în drepturile acesteia s-au subrogat moştenitorii săi S.D.A., S.A.D., S.L.E. şi S.C.D., care au figurat în continuare în cauză în calitate de reclamanţi.

Ulterior, având în vedere valoarea imobilului aflat în litigiu, stabilită printr-o expertiză tehnică, Judecătoria Iaşi a pronunţat sentinţa civilă nr. 13961 din 27 octombrie 1999, prin care competenţa de soluţionare a cauzei a fost declinată la Tribunalul Iaşi, unde dosarul a fost înregistrat sub nr. 2931/2000.

Prin încheierea de la 11 aprilie 2001, instanţa astfel sesizată, reţinând că intervenienta-pârâtă M.E. a decedat, a dispus citarea în cauză a succesorilor acesteia M.F., M.I., M.V. şi G.D.

Prin sentinţa civilă nr. 211 din 16 mai 2001, Tribunalul Iaşi a admis în parte acţiunea, dispunând evacuarea din imobil a pârâtei SC A. Bucium SA Iaşi care a fost, de asemenea, obligată la plata sumelor de 336.744.259 lei, 286.176.192 lei şi 22.744.200 lei reprezentând despăgubiri, lipsă de folosinţă, respectiv cheltuieli de judecată.

Prin aceeaşi sentinţă a fost respinsă acţiunea principală în ceea ce priveşte cererea de evacuare din imobil a intervenienţilor şi obligarea lor la plata lipsei de folosinţă, ca şi a chiriei.

Au fost admise, de asemenea, cererile de intervenţie, constatându-se că intervenienţii au împotriva reclamanţilor drepturi de creanţă reprezentând contravaloarea unor lucrări de îmbunătăţiri şi de întreţinere efectuate în imobil, după cum urmează:

– un drept în valoare de 4.612.450 lei existent în favoarea lui B.I.;

– un drept în valoare de 2.354.494 lei în favoarea intervenienţilor M.F., M.I., M.V. şi M.E.;

– un drept în valoare de 267.056.000 lei în favoarea intervenienţilor A.V. şi A.L.

În acelaşi timp, reclamanţii au fost obligaţi în solidar să le plătească intervenienţilor sumele corespunzătoare drepturilor de creanţă ale acestora, precum şi contravaloarea cheltuielilor de judecată, în următoarele cuantumuri:

– 123.806 lei către B.I.;

– 13.986.960 lei către A.L.;

– 10.000 lei către M.F., M.I., M.V. şi G.D.

De asemenea, a fost acordat intervenienţilor A.V. şi A.L. un drept de retenţie până la achitarea creanţei avute împotriva reclamanţilor, fiind în acelaşi timp respinse cererile celorlalţi intervenienţi de acordare a unor astfel de drepturi.

Împotriva acestei sentinţe au făcut apel atât reclamanţii S.D.A., S.A.D., S.L.E. şi S.C.D., cât şi pârâta SC A. Bucium SA Iaşi, cauza fiind înregistrată pe rolul Curţii de Apel Iaşi cu numărul de dosar nr. 2963/2001.

Prin decizia civilă nr. 55 din 30 noiembrie 2001, instanţa astfel sesizată a admis ambele apeluri, schimbând în parte sentinţa atacată.

În consecinţă, a fost respinsă cererea de obligare a pârâtei SC A. Bucium SA Iaşi la plata sumei de 286.176.192 lei reprezentând daune pentru lipsa de folosinţă, reclamanţii fiind obligaţi să plătească acestei pârâte cheltuieli de judecată în valoare de 7.546.023 lei.

Au mai fost respinse cererile de intervenţie, fiind în schimb admise cererile de evacuare din imobil a intervenienţilor.



Prin decizia menţionată, intervenienţii au fost obligaţi să plătească reclamanţilor următoarele sume:

– A.V. şi A.L. – 139.918.664 lei reprezentând contravaloarea lipsei de folosinţă a imobilului şi 7.213.620 lei cu titlu de cheltuieli de judecată;

– B.I. – 206.998 lei cu titlu de cheltuieli de judecată;

– M.F., M.I., M.V. şi G.D. – 157.500 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Pentru a pronunţa această decizie, instanţa de apel a reţinut, în esenţă, că, începând din anul agricol 1991-1992, pârâta SC A. Bucium SA Iaşi a eliberat terenul şi construcţiile aflate în litigiu, astfel încât nu îi este imputabil prejudiciul în valoare de 286.176.192 lei invocat de reclamanţi ca reprezentând contravaloarea lipsei de folosinţă a acestui bun, calculată pentru o perioada de 3 ani.

Totodată, a fost înlăturată apărarea aceleiaşi pârâte, potrivit căreia, în vederea recuperării contravalorii inventarului agricol, reclamanţii ar fi avut obligaţia de a urma procedura specială instituită prin Legea nr. 10/2001, instanţa de apel subliniind că o astfel de obligaţie nu putea opera, în condiţiile în care acţiunea a fost formulată anterior intrării în vigoare a actului normativ menţionat.

În aceeaşi ordine de idei, s-a evidenţiat că despăgubirile în valoare totală de 336.744.259 lei acoperă de o manieră echitabilă prejudiciul suferit de reclamanţi ca urmare a demolării unor construcţii existente pe teren în anul 1952, cel corespunzător lipsei de folosinţă a acelor construcţii şi cel produs ca urmare a preluării inventarului agricol, fiind înlăturate criticile pe care atât reclamanţii, cât şi pârâta le formulaseră, de pe poziţii diferite, în legătură cu aceste aspecte ale soluţionării litigiului în prima instanţă.

În altă ordine de idei, instanţa de apel a reţinut că, potrivit probelor administrate în cauză, intervenienţii nu au stăpânit niciodată terenul în litigiu în baza unui just titlu, adică a unui titlu translativ de proprietate ale cărui vicii nu le cunoşteau şi că, prin urmare, în speţă, nu a fost îndeplinită condiţia esenţială pentru ca acestora să le fie recunoscută calitatea de constructori de bună-credinţă prevăzută de art. 494 alin. (3) C. civ.

Referitor la cererea de evacuare a aceloraşi intervenienţi, s-a apreciat că aceasta este întemeiată în raport cu dispoziţiile art. 480 şi urm. C. civ.

În acelaşi context, s-a evidenţiat că A.L., ultima dintre persoane fizice care mai locuieşte în imobilul proprietatea reclamanţilor, are,

conform art. 998 C. civ., obligaţia de a-i despăgubi pe aceştia cu suma de 139.918.664 lei reprezentând contravaloarea lipsei de folosinţă a spaţiilor pe care le ocupă.

La 10 aprilie 2002, împotriva deciziei astfel pronunţate au declarat recurs atât pârâta SC A. Bucium SA Iaşi, cât şi intervenienta A.L., cauza fiind apoi înregistrată pe rolul Secţiei civile a Curţii Supreme de Justiţie cu numărul de dosar 1670/2002.

În motivarea recursului său, întemeiat pe dispoziţiile art. 304 pct. 9 şi 11 C. proc. civ., pârâta SC A. Bucium SA Iaşi a criticat hotărârile pronunţate în cauză în ceea ce priveşte obligaţia stabilită în sarcina sa, constând în plata unor despăgubiri în cuantum de 336.744.259 lei şi care reprezintă contravaloarea unor construcţii, ca şi a inventarului agricol mobil, preluate de B.N.R. în anul 1952 ca garanţie a rambursării unui credit acordat de această bancă numitei L.A.

În sensul arătat, s-a susţinut că respectivele construcţii au fost „autodemolate", iar bunurile mobile nu au fost preluate direct de către pârâtă, ajungând în patrimoniul acesteia într-o fază avansată de uzură, astfel încât în anul 1989 ele nu mai existau în fapt.

De asemenea, recurenta-pârâtă a susţinut că obligarea sa la plata contravalorii acelor bunuri contravine dispoziţiilor art. 6 alin. (2) din Legea nr. 10/2001.

În motivarea recursului intervenientei A.L., întemeiat pe dispoziţiile art. 304 pct. 7, 9 şi 10 C. proc. civ., s-a afirmat că soluţia instanţei de apel este criticabilă, deoarece reţine fără temei că această parte ar avea calitatea de constructor de rea-credinţă, iar nu de bună-credinţă, aşa cum o atestă probele dosarului şi dispoziţiile legale aplicabile în materie.

În acest sens, au fost invocate dispoziţiile art. 494 alin. (3) C. civ., susţinându-se că în perioada 1982-1984 intervenienta a edificat construcţia aflată în litigiu având acordul deplin al SC A. Bucium SA (fostă I.A.S. Bucium), care avea calitatea de proprietar aparent al terenului.

În legătură cu acest aspect, au fost invocate, de asemenea, jurisprudenţa şi doctrina juridică, ce au stabilit atât dreptul constructorului de bună-credinţă de a fi despăgubit, cât şi posibilitatea acestuia de a solicita şi de a obţine recunoaşterea unui drept de retenţie asupra construcţiei edificate, cu atât mai mult cu cât reclamanţii nu au învestit instanţa cu o cerere de ridicare de pe terenul lor a construcţiei litigioase.



Alte critici au fost formulate de către aceeaşi recurentă în legătură cu lipsa de motivare a deciziei atacate, cu ignorarea de către instanţe a dispoziţiilor art. 13 alin. (1) şi art. 15 din Legea nr. 10/2001, respectiv ale art. 1 şi art. 7 din O.U.G. nr. 40/1999, în raport cu care partea nu putea fi evacuată datorită calităţii sale de chiriaş, invocându-se, totodată, valoarea excesiv de ridicată a sumei reprezentând echivalentul lipsei de folosinţă, dat fiind că terenul ocupat de construcţia aflată în litigiu are o suprafaţă mai mică de 100 mp.

Pe lângă declaraţia de recurs, intervenienta A.L. a solicitat suspendarea executării deciziei atacate, cerere care a fost admisă prin încheierea pronunţată în cauză la 4 septembrie 2002.

Întrucât ulterior declarării recursului a decedat S.A.D., prin încheierea de la 17 iulie 2002, s-a dispus introducerea în cauză în calitate de succesor în drepturi a fiului acesteia, Z.Ş., care a fost citat în continuare în calitate de intimat-reclamant.

În ceea ce îi priveşte, intimaţii-reclamanţi au solicitat respingerea ambelor recursuri, reiterând în acest sens argumentele reţinute în considerentele deciziei instanţei de apel.

Intimaţii-intervenienţi B.I., A.V., M.F., M.I., M.V. şi G.D. nu s-au prezentat în faţa acestei Curţi şi nici nu şi-au făcut cunoscute punctele de vedere referitoare la recursurile declarate în cauză.

Recursurile sunt nefondate.

În acest sens, Curtea a reţinut că, aşa după cum rezultă din suplimentul raportului de expertiză, valorile actualizate la nivelul anului 1999 erau de 193.453.985 lei, în ceea ce priveşte daunele cauzate reclamanţilor prin demolarea unor bunuri imobile, şi de 148.308.474 lei, în cazul inventarului pentru exploatarea viei.

De asemenea, s-a reţinut că la 8 septembrie 1999, pe baza concluziilor expertului, reclamanţii au precizat în scris în acelaşi dosar pretenţiile lor, indicând expres suma globală de 336.744.259 lei reprezentând daune rezultate prin cumularea celor două valori mai sus amintite.

Aşa fiind, o primă concluzie ce se impune este în sensul că instanţele au fost legal învestite cu judecarea cererii de acordare a unor despăgubiri în cuantumul arătat.

În acest context, sunt lipsite de suport criticile de ordin formal referitoare la caracterul arbitrariu al stabilirii acestei obligaţii în sarcina recurentei-pârâte, cu atât mai mult cu cât, în faţa primei instanţe, SC A. SA Bucium Iaşi nu a formulat obiecţiuni faţă de concluziile expertului şi nici nu a solicitat efectuarea unei noi expertize.

De asemenea, nu poate fi primită susținerea aceleiași recurente referitoare la pretinsa încălcare de către instanțe a prevederilor art. 6 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, reglementare care nu se afla în vigoare la data formulării acțiunii.

De altfel, textul de lege menționat nu conține o interdicție a reparării prin echivalent bănesc a prejudiciilor create în condițiile preluării abuzive a unor bunuri de către stat.

De asemenea, Curtea a avut în vedere că soluția pronunțată de instanța de fond și menținută în apel își găsește un deplin temei în prevederile art. 468 alin. (1) și (2) C. civ., care definesc și enumeră exemplificativ imobilele prin destinație, categorie din care, în mod vădit, făceau parte bunurile a căror preluare abuzivă a fost invocată de reclamanți și care apar enumerate ca atare în procesul-verbal din 28 februarie 1952, întocmit cu acel prilej, înscris care a fost depus în copie și în dosarul de recurs.

În altă ordine de idei, s-a observat că probele administrate în cauză nu confirmă așa-numita „autodemolare" a construcțiilor existente inițial, aserțiunile recurentei-pârâte făcute în acest sens neputând constitui un motiv pentru exonerarea sa de obligația achitării contravalorii acestora.

În concluzie, Curtea a reținut că nici unul dintre motivele de recurs invocate de SC A. SA Bucium Iași nu este de natură a face aplicabile în cauză prevederile art. 304 pct. 9 și 11 C. proc. civ.

Analizând hotărârea recurată în raport cu criticile formulate în recursul său de intervenienta A.L., Curtea a reținut că instanța de apel a făcut o analiză amplă și completă a temeiurilor de fapt și de drept care au relevanță în cauză și că, prin urmare, aserțiunea referitoare la o pretinsă nemotivare a respectivei decizii este cu totul nefondată.

O concluzie similară s-a impus și în ceea ce privește critica conform căreia instanța de apel ar fi supraestimat valoarea prejudiciului suferit de reclamanți prin lipsirea lor de folosința imobilului.

Curtea a avut în vedere astfel că, potrivit ultimelor calcule, actualizate la nivelul anului 1999, contravaloarea lipsei de folosință a imobilului datorată reclamanților de către această recurentă era de 223.327.282 lei, așa după cum s-a menționat în concluziile suplimentului de expertiză.

Aceste calcule au fost depuse în dosar la 7 iulie 1999, iar ulterior, la termenele din 11 august 1999 și 8 septembrie 1999, ele nu au fost contestate de către nici una dintre pârâte.



Ca urmare, instanța a apreciat că obiecțiunile expuse – doar verbal – la 22 septembrie 1999 de apărătorul intervenientei A.L. sunt tardiv formulate, apreciere cu atât mai justificată cu cât, în acel moment, dosarul se afla deja de opt ani pe rolul instanței de fond.

Nu în ultimul rând s-a observat că obligația de plată stabilită de către instanța de apel în sarcina recurentei-interveniente, corespunzător lipsei de folosință pentru imobilul ocupat, este de numai 139.918.664 lei.

Așadar, însăși instanța a operat în favoarea recurentei o diminuare a acestor despăgubiri în raport cu totalul de 223.327.282 lei care, fiind calculat de experți la nivelul anului 1999, nu reflectă oricum consecințele de natură inflaționistă sau contravaloarea lipsei de folosință corespunzătoare perioadei 1999-2003.

Curtea a reținut, de asemenea, că sunt lipsite de temei și apărările prin care recurenta-intervenientă A.L. a invocat în favoarea sa dispozițiile art. 1 și art. 7 din O.U.G. nr. 40/1991 și cele ale art. 13 alin. (1) și (15) din Legea nr. 10/2001, pentru a susține că are în continuare calitatea de locatar în imobilul proprietatea intimaților-reclamanți.

Din cuprinsul primelor dispoziții legale menționate rezultă că acestea se refereau la prelungirea pe o perioadă de 5 ani a contractelor de închiriere pentru suprafețe locative deținute de stat sau de unitățile administrative ale acestuia.

Aceeași prelungire putea opera și în cazul imobilelor redobândite de către foștii proprietari sau de moștenitorii acestora, însă numai în măsura în care redobândirea ar fi survenit după intrarea în vigoare a O.U.G. nr. 40/1999, adică după 8 aprilie 1999 când acest act normativ a fost publicat.

În speță nici una dintre aceste prevederi nu era aplicabilă, deoarece imobilul ocupat de recurenta-intervenientă fusese redobândit de către reclamanta inițială P.L. prin sentința civilă nr. 4705 din 21 iunie 1991 pronunțată de Judecătoria Iași, hotărâre rămasă definitivă și irevocabilă cu circa trei ani înainte de intrarea în vigoare a O.U.G. nr. 40/1999.

Pentru considerente similare, nu își găsesc incidența în cauză nici dispozițiile art. 13 alin. (1) și (15) din Legea nr. 10/2001, a căror aplicabilitate este în mod expres circumscrisă la situația acelor contracte a căror prelungire fusese reglementată inițial de O.U.G. nr. 40/1999.

O eventuală recunoaștere în favoarea recurentei a unor drepturi locative nu putea avea loc nici în temeiul celor două înscrisuri inti-

tulate contract de închiriere și care au fost înregistrate sub numerele 35 din 7 ianuarie 1994 și respectiv 53 din 6 ianuarie 1999.

În legătură cu aceste înscrisuri, Curtea a avut în vedere că au fost întocmite la mai mulți ani după admiterea – definitivă și irevocabilă – a acțiunii inițiale de revendicare formulată de P.L. și în condițiile în care cauza de față se afla deja pe rol.

De asemenea, s-a remarcat că aceste două înscrisuri au fost semnate de A.L., precum și de reprezentanți ai intimatei SC A. Bucium SA, acesteia din urmă atribuindu-i-se o falsă calitate de proprietar.

În contextul arătat, principala consecință de natură juridică a acestor înscrisuri – întocmite în disprețul legii și în scopul vădit de a mistifica natura reală a raporturilor litigioase deduse judecății – ar putea consta în eventuala tragere la răspundere penală a celor care le-au întocmit și s-au prevalat de ele.

Dintr-un alt punct de vedere, semnarea acestor noi „contracte de închiriere" de către recurenta-intimată A.L. exprimă însă fără echivoc renunțarea acesteia la beneficiul oricăror alte asemenea acte juridice încheiate anterior.

În această ultimă categorie intră, de exemplu, contractul de închiriere accesoriu la contractul de muncă al fostului său soț, A.V., care fusese încheiat de acesta cu I.A.S. Bucium sub nr. 832 din 25 februarie 1982, fiind depus în copie în dosarul de recurs.

Încetarea efectelor acestui contract inițial a fost, de altfel, confirmată și de împrejurarea că aspectele de ordin locativ nu au mai fost puse în discuție cu ocazia soluționării procesului de divorț al soților A., finalizat prin sentința nr. 3632 din 30 martie 1994 a Judecătoriei Iași, depusă în copie în dosarul de apel.

Pe de altă parte, prin adresa nr. 5060 din 6 ianuarie 1994, depusă în dosarul de apel, SC A. Bucium SA a făcut cunoscut că respectiva locuință de serviciu, de-a lungul a 30-40 de ani de când a intrat în posesia fostului I.A.S. Bucium, a suferit o serie de intervenții pentru întreținere, reparații, uneori chiar mici extinderi, lucrări care s-au efectuat de fostul I.A.S. sau chiar direct de chiriași, ajutați în cele mai dese cazuri cu materiale tot de întreprinderea la care lucrau.

Prin conținutul lor, aceste afirmații indică faptul că edificarea construcțiilor în care locuiește fără drept A.L. a avut loc cu mult timp înainte de anul 1982 – anul primului contract de închiriere al familiei A. – și că ponderea majoră în realizarea acestei construcții a avut-o I.A.S. Bucium, iar nu diverșii chiriași care s-au perindat prin acel spațiu în cei 30-40 de ani menționați.



Tot în dosarul de apel au fost depuse însă și adresele nr. 56660 din 4 decembrie 1991 și nr. 4083 din 27 ianuarie 1998, prin care Serviciul de Arhitectură și Urbanism al municipiului Iași atestă că respectivele construcții au fost edificate și extinse fără a exista autorizații administrative în acest sens.

Pe de altă parte, A.L. nu a intenționat sau nu a putut să se conformeze obligațiilor de natură probatorie care îi reveneau conform art. 1169 C. civ., astfel încât nu a demonstrat prin mijloace de probă concludente dacă și în ce măsură a existat o contribuție a sa la edificarea spațiilor de locuit pe care le ocupă.

În absența unor astfel de probe care să ateste pretinsa calitate de constructor a recurentei-interveniente, chestiunea bunei sau relei sale credințe este superfluă, iar criticile din recurs formulate pe această temă apar ca irelevante.

Așa fiind, s-a conchis că nici criticile aduse de recurenta A.L. nu sunt de natură a face aplicabile în cauză prevederile art. 304 pct. 7, 9 și 10 C. proc. civ. în ceea ce privește decizia pronunțată în apel.

În consecință, Curtea a făcut aplicarea art. 312 alin. (1) C. proc. civ., respingând ambele recursuri, iar în temeiul art. 274, art. 298 și art. 316 din același cod, recurentele au fost obligate la plata către intimații-reclamanți a contravalorii cheltuielilor de judecată efectuate de aceștia în recurs și care cuprind onorariul de avocat achitat conform chitanței aflate în dosarul de recurs.

## 6. Data la care se apreciază buna-credință. Data edificării construcțiilor și lucrărilor

C. civ., art. 494

**Codul civil reglementează situația construcțiilor sau plantațiilor făcute de o persoană, cu materialele sale și cu cheltuiala sa, pe terenul altuia, în art. 494 făcându-se o distincție după cum constructorul a fost de bună sau de rea-credință.**

**Dacă constructorul a fost de bună-credință, considerând că terenul este al său, și nu al altuia, proprietarul fondului este obligat, în virtutea principiului accesiunii, să rețină lucrarea, plătind constructorului fie valoarea materialului și prețul muncii, fie o sumă de bani egală cu sporul de valoare pe care l-a dobândit terenul prin ridicarea (adăugirea) construcției sau plantației.**

**Dacă, dimpotrivă, constructorul a fost de rea-credinţă, ştiind că terenul este al altuia, proprietarul acestuia poate cere fie obligarea constructorului la ridicarea, pe cheltuiala sa, a lucrării şi la plata despăgubirilor pentru prejudiciile ce i le-a cauzat, fie să păstreze lucrările, cu obligaţia de a plăti valoarea materialelor şi preţul muncii, din momentul executării lucrării.**

**Momentul în care trebuie apreciată buna sau reaua-credinţă a celui care construieşte pe terenul altuia este acela al ridicării construcţiei sau plantaţiei, căci numai atitudinea psihică din acest moment poate avea relevanţă juridică în aprecierea credinţei constructorului.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 4270 din 23 mai 2005*

Prin cererea înregistrată la data de 1 iulie 2003, ulterior precizată, reclamanţi: B.A. şi B.O. au chemat în judecată pe pârâta B.G., au solicitat ca, prin hotărârea ce se va pronunţa, să se constate contravaloarea creanţei pe care o au împotriva pârâtei, reprezentând contravaloarea imobilelor (casă de locuit şi anexe) ridicate de ei pe terenul proprietatea pârâtei, la valoarea lor de circulaţie, şi a sporului de valoare adus fondului dominant şi să fie obligată pârâta să-i despăgubească cu contravaloarea creanţei astfel stabilite.

Reclamanţii au mai solicitat să li se acorde un drept de retenţie asupra imobilelor până la achitarea de către pârâtă a contravalorii imobilelor.

În motivarea acţiunii, reclamanţii au arătat că sunt beneficiarii contractului de întreţinere nr. 3647/1997 emanând de la B.C. şi B.O. pentru un teren în suprafaţă de 120 mp şi construcţiile de pe acest teren.

La momentul perfectării acestui contract de întreţinere nu aveau cunoştinţă de faptul că aceiaşi autori, în anul 1995, prin contract de vânzare-cumpărare nr. 3161/1995, au înstrăinat pârâtei suprafaţa de 500 mp şi construcţia constând într-o magazie cu 2 camere, hol, bucătărie, atelier amplasate pe acest teren.

Ulterior, referitor la teren şi construcţii, au fost pronunţate mai multe hotărâri judecătoreşti, iar prin sentinţa civilă nr. 90/2002, reclamanţii au fost obligaţi să-i lase pârâtei în deplină proprietate şi posesie terenul de 500 mp şi construcţiile aflate pe acesta, situaţie în raport de care au solicitat să se constate contravaloarea creanţei privind construcţiile edificate de ei pe acest teren.



În drept, acţiunea a fost întemeiată pe dispoziţiile art. 494 pct. 3 C. civ. şi art. 970 din acelaşi cod.

La data de 17 noiembrie 2003, pârâta B.G. a formulat cerere reconvenţională, prin care a solicitat obligarea reclamanţilor de a demola construcţia edificată de aceştia pe terenul proprietatea ei, iar în caz contrar, să fie autorizată să demoleze această construcţie.

În motivarea cererii, pârâta a arătat că este proprietara suprafeţei de 500 mp teren situată în comuna Ţiţeşti, satul Valea Stânii, judeţul Argeş, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 3161/1995, iar prin sentinţa civilă nr. 70 din 16 ianuarie 2002 a Judecătoriei Câmpulung, definitivă prin decizia nr. 880 din 22 mai 2002 a Tribunalului Argeş şi irevocabilă prin decizia nr. 1458/R din 10 septembrie 2002 a Curţii de Apel Piteşti, reclamantul B.A. a fost obligat să-i lase în deplină proprietate şi linişitită posesie suprafaţa de 500 mp, identificată pe schiţa de plan anexă la raportul de expertiză, şi s-a constatat nulitatea absolută parţială a contractului de întreţinere autentificat sub nr. 3646 din 16 decembrie 1997 cu privire la suprafaţa de 500 mp teren, conform schiţei de plan la raportul de expertiză.

A susţinut că reclamanţii sunt constructori de rea-credinţă, aspect ce rezultă din actele anexate cererii.

În drept, cererea a fost întemeiată pe dispoziţiile art. 494 alin. (1) teza I C. civ.

Fiind astfel învestită, Judecătoria Câmpulung, prin sentinţa civilă nr. 548 din 18 martie 2004, a admis acţiunea principală, aşa cum a fost precizată, şi a obligat-o pe pârâtă la plata către reclamanţi a sumei de 853.880.920 lei reprezentând contravaloarea construcţiilor edificate de aceştia pe terenul proprietatea pârâtei, conform expertizei.

A instituit în favoarea reclamanţilor un drept de retenţie asupra imobilelor până la achitarea de către pârâtă a acestei sume.

A respins cererea reconvenţională formulată de pârâtă.

Pentru a hotărî astfel, instanţa de fond a reţinut, în esenţă, că edificarea construcţiilor în discuţie s-a realizat în perioada anilor 2001-2002, când litigiul de fond între părţi nu era soluţionat, iar situaţia juridică era neclarificată, şi că reclamanţii sunt constructori de bună-credinţă ai construcţiei, aşa încât reclamanţii au un drept de creanţă ce se naşte din principiul îmbogăţirii fără justă cauză.

Soluţia instanţei de fond a fost confirmată de Curtea de Apel Piteşti, Secţia civilă, care, prin decizia nr. 1445/A din 22 iunie 2004, a respins ca nefondat apelul pârâtei B.G.

Împotriva acestei din urmă hotărâri a declarat recurs pârâta B.G., invocând motivele prevăzute de art. 304 pct. 7 şi 9 C. proc. civ., susţinând, astfel, că hotărârea cuprinde motive străine de natura pricinii, în condiţiile în care temeiul cererii sale reconvenţionale l-au constituit prevederile art. 494 alin. (1) teza I C. civ.

Tot străin de natura pricinii este şi considerentul prin care instanţa de apel a reţinut că, la data obţinerii autorizaţiei de construcţie, titlul reclamantului nu fusese anulat, de vreme ce reaua-credinţă trebuie să existe în momentul construirii.

Prin cel de-al doilea motiv s-a susţinut că instanţele au făcut o greşită aplicare a prevederilor art. 494 C. civ. atunci când au reţinut că reclamanţii au fost de bună-credinţă, în condiţiile în care aceştia, frate şi cumnată, au ştiut tot timpul că ea este proprietara terenului pe care au edificat construcţiile, iar litigiile cu privire la acest teren exclud posibilitatea că aceştia să nu fi cunoscut faptul că terenul este litigios.

Recursul este nefondat.

Referitor la prima critică, aceasta nu a putut fi primită.

Conform art. 304 pct. 7 C. proc. civ., casarea unei hotărâri se poate cere când aceasta nu cuprinde motivele pe care se sprijină sau când cuprinde motive contradictorii ori străine de natura pricinii.

Deşi, aparent, ar exista motive distincte, în realitate, este vorba de ipoteze deosebite ale aceluiaşi motiv de casare, nemotivarea hotărârii, deoarece astfel trebuie calificată şi o hotărâre care nu este deloc motivată şi una care cuprinde motive contradictorii ori motive care sunt străine pricinii.

Potrivit art. 261 pct. 5 C. proc. civ., hotărârea trebuie să cuprindă motivele de fapt şi de drept care au format convingerea instanţei, cum şi cele pentru care s-au înlăturat cererile părţilor, motivarea constituind un element necesar în exercitarea căilor de atac.

În speţă, nu se poate susţine că hotărârea este nemotivată, în condiţiile în care aceasta cuprinde motivele de fapt şi de drept care au format convingerea instanţei, precum şi cele pentru care s-a înlăturat cererea reconvenţională formulată de pârâta-recurentă.

Referitor la cea de-a doua critică, nici aceasta nu a putut fi primită.

Din examinarea probelor dosarului rezultă că edificarea construcţiilor de către reclamanţi s-a realizat în perioada anilor 2001-2002, când litigiul dintre părţi – privind constatarea nulităţii parţiale a contractului de vânzare-cumpărare cu clauză de întreţinere, autentificat sub nr. 3646 din 16 decembrie 1997, şi revendicarea suprafeţei de 500 mp pe care s-au edificat construcţiile – nu era soluţionat, iar situaţia juridică a terenului nu era clarificată.



Prin sentinţa civilă nr. 70 din 16 ianuarie 2002 a Judecătorie Câmpulung, definitivă prin decizia nr. 880 din 22 mai 2002 a Tribunalului Argeş şi irevocabilă prin decizia nr. 1458/R din 10 septembrie 2002 a Curţii de Apel Piteşti, s-a stabilit irevocabil că pârâta este proprietara terenului de 500 mp şi s-a anulat pentru această suprafaţă titlul de proprietate al reclamanţilor. În speţă, nu s-a făcut nici o dovadă că, după pronunţarea acestei din urmă hotărâri, reclamanţii ar fi continuat edificarea construcţiilor.

Codul civil reglementează situaţia construcţiilor sau plantaţiilor făcute de o persoană, cu materialele sale şi cu cheltuiala sa, pe terenul altuia, în art. 494 făcându-se o distincţie după cum constructorul a fost de bună sau de rea-credinţă.

Dacă constructorul a fost de bună-credinţă, considerând că terenul este al său, şi nu al altuia, proprietarul fondului este obligat, în virtutea principiului accesiunii, să reţină lucrarea, plătind constructorului fie valoarea materialului şi preţul muncii, fie o sumă de bani egală cu sporul de valoare pe care l-a dobândit terenul prin ridicarea (adăugirea) construcţiei sau plantaţiei.

Dacă, dimpotrivă, constructorul a fost de rea-credinţă, ştiind că terenul este al altuia, proprietarul acestuia poate cere fie obligarea constructorului la ridicarea, pe cheltuiala sa, a lucrării şi la plata despăgubirilor pentru prejudiciile ce i le-a cauzat, fie să păstreze lucrările, cu obligaţia de a plăti valoarea materialelor şi preţul muncii, din momentul executării lucrării.

Momentul în care trebuie apreciată buna sau reaua-credinţă a celui care construieşte pe terenul altuia este acela al ridicării construcţiei sau plantaţiei, căci numai atitudinea psihică din acest moment poate avea relevanţă juridică în aprecierea credinţei constructorului.

Cum, în speţă, prin decizia civilă nr. 880/2002 a Tribunalului Argeş şi decizia nr. 1458/R din 10 septembrie 2002 a Curţii de Apel Piteşti, s-a stabilit definitiv şi irevocabil că pârâta este proprietara terenului de 500 mp şi s-a anulat pentru această suprafaţă titlul de proprietate al reclamanţilor nr. 3646 din 16 decembrie 1997, în mod just instanţa de fond şi instanţa de apel au reţinut buna-credinţă, altfel spus convingerea pe care reclamanţii au avut-o în momentul ridicării construcţiilor, că sunt proprietarii terenului, convingere justificată de titlul translativ de proprietate pe care îl aveau şi care a fost ulterior anulat parţial.

De aceea, în mod just instanţele au făcut aplicarea prevederilor art. 494 alin. (3) teza a II-a C. civ. şi au admis acţiunea principală, aşa cum a fost precizată, şi au respins cererea reconvenţională.

Drept urmare, în raport de considerentele arătate şi constatând legalitatea hotărârii atacate, Curtea, în baza art. 312 alin. (1) C. proc. civ., a respins recursul pârâtei ca nefondat.

### 7. Constructor de rea-credinţă. Edificarea unei construcţii fără autorizaţie de construire

**Constructorul este de rea-credinţă în cazul în care a edificat o construcţie fără autorizaţie pe un teren preluat de către stat de la foştii proprietari, restituit ulterior acestora.**

**Reprezentarea pe care acesta pretinde că a avut-o la momentul edificării construcţiei asuprea existenţei şi valabilităţii titlului statului nu este revelatoare pentru calificarea bunei sale credinţe, deoarece nici pe terenul statului (proprietar aparent) nu se putea ridica o construcţie fără acordul acestuia şi fără autorizaţie.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 3447 din 31 martie 2006*

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Suceava sub nr. 8463 din 10 decembrie 2005, B.Ş. şi Z.N.H. au acţionat în judecată Statul Român, prin Ministerul Finanţelor Publice, Primăria Municipiului Suceava şi RA U.C.L. Suceava, solicitând retrocedarea imobilului înscris în C.F. Suceava, expropriat prin Decretul nr. 531/1964 al fostului Consiliu de stat, reîntabularea dreptului de proprietate în favoarea reclamanţilor şi radierea dreptului de proprietate al Statului Român.

Se precizează în cuprinsul acţiunii că imobilul proprietatea autorului B.O. propus pentru expropriere şi demolare, sub pretextul sistematizării zonei, nu a primit destinaţia preconizată, el existând şi în prezent, fiind închiriat, şi că statul nu a acordat cuvenitele despăgubiri.

Sentinţa civilă nr. 4867/1996 a Judecătoriei Suceava, prin care acţiunea reclamanţilor a fost respinsă, a fost desfiinţată în apel, prin decizia nr. 1740 din 18 noiembrie 1997 a Tribunalului Suceava, cauza fiind trimisă aceleiaşi instanţe pentru rejudecare.



Urmare a admiterii cererii de strămutare de Curtea Supremă de Justiţie, cauza a fost trimisă Judecătoriei Urziceni, formând obiectul dosarului nr. 1970 din 22 iulie 1998.

La data de 17 august 1998, reclamanţii şi-au precizat şi şi-au completat acţiunea, solicitând retrocedarea în natură a casei şi a suprafeţei de 290 mp, plus 323 mp teren, iar pârâţii să fie obligaţi să le plătească despăgubiri pentru suprafaţa de 1757 mp teren, a cărei restituire în natură nu mai este posibilă.

Ulterior, reclamanţii au acţionat în judecată pe P.V. şi P.E., solicitând obligarea acestora la demolarea construcţiei parter şi etaj, edificată pe terenul din str. Ş. C.F. nr. top 191/1.

Judecătoria Urziceni, prin sentinţa civilă nr. 1112 din 24 aprilie 1999, a admis acţiunea şi a obligat pe pârâţi să le lase reclamanţilor în deplină proprietate şi posesie suprafaţa de teren de 221 mp top 172/3 şi casa nr.1442 top 172/3 şi 69 mp teren top 191/4 înscrise în C.F. Suceava str. Ş.

Pârâţii P.V. şi P.E. au fost obligaţi să demoleze pe cheltuiala lor construcţia parter şi etaj edificată în continuarea casei nr. 1492.

Urmarea celor arătate, instanţa a dispus radierea dreptului de proprietate înscris în favoarea Statului Român în C.F. top 172/3, 191/5 şi înscrierea proprietăţii reclamanţilor, succesorii lui B.O., obligarea Municipiului Suceava, precum şi a Ministerului Finanţelor la plata despăgubirilor în sumă de 3.210.480.000 lei şi retrocedarea construcţiei nedemolate cu terenul aferent.

Tribunalul Ialomiţa, prin decizia civilă nr. 719 din 16 noiembrie 1999, a admis apelurile declarate de Ministerul Finanţelor, D.G.F.P. C.F.S Ialomiţa, Municipiul Suceava, P.V., P.E., B.Ş. şi Z.N.H. împotriva sentinţei civile nr. 1112 din 24 aprilie 1999 a Judecătoriei Urziceni, pe care a desfiinţat-o, reţinând cauza spre rejudecare.

După reînregistrarea cauzei la Tribunalul Ialomiţa ca instanţă de fond, Municipiul Suceava, prin Primar, a formulat cerere reconvenţională, solicitând obligarea reclamanţilor la plata contravalorii lucrărilor de refacere a construcţiei în sumă de 162.493.500 lei.

Aceeaşi instanţă, prin sentinţa civilă nr. 571 din 10 octombrie 2000, a admis acţiunea şi a obligat pârâţii să lase reclamanţilor deplina proprietate şi posesie a casei nr. 1492, a terenului de 221 mp nr. top 172/3 plus 69 mp nr. top 191/4 plus 323 mp nr.top 191/5 C.F., 2244 Suceava.

Pârâţii P.V. şi P.E. au fost obligaţi să demoleze construcţia P+1 edificată în continuarea casei 1492, iar Ministerul Finanţelor Publice

să plătească reclamanţilor despăgubiri în sumă de 210.840 dolari SUA la cursul de schimb BNR din ziua efectuării plăţii. Cererea reconvenţională a Municipiului Suceava a fost respinsă.

Prin decizia civilă nr. 382 din 27 iunie 2001, Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, a respins apelurile declarate de pârâţii P.V. şi P.E., Municipiul Suceava, prin Primar, şi Ministerul Finanţelor, D.G.F.P. C.F.S Ialomiţa, împotriva sentinţei nr. 571/2000 a Tribunalului Ialomiţa.

Curtea Supremă de Justiţie, prin decizia nr. 1642 din 23 aprilie 2002, a admis recursurile declarate de pârâţi P.V. şi E., Ministerul Finanţelor şi Municipiul Suceava, prin Primar, şi a casat decizia nr. 382/2001 a Curţii de Apel Bucureşti, precum şi sentinţa civilă nr. 571/F din 10 octombrie 2000 a Tribunalului Ialomiţa, cu trimitere spre rejudecare aceluiaşi tribunal.

S-a reţinut necesitatea suplimentării probatoriilor pentru stabilirea calităţii procesuale active a reclamanţilor, ca succesori ai lui O.B., precum şi că I.O.B. este una şi aceeaşi persoană cu B.O.I.

S-a considerat că în mod nelegal reclamanţii au fost scutiţi de plata taxei judiciare de timbru, calificându-se ca accesorii capetele de cerere privind plata despăgubirilor şi obligarea pârâţilor P.V. şi E. la demolarea construcţiei.

De asemenea, Curtea Supremă de Justiţie a reţinut că cererea având ca obiect obligarea Ministerului Finanţelor la plata despăgubirilor reprezintă o acţiune personală, supusă termenului general de prescripţie de 3 ani, prevăzut de art. 3 din Decretul nr. 67/1958, această excepţia urmând a fi pusă în discuţia părţilor.

După reînregistrarea cererii sub nr. 634 din 16 aprilie 2003 la Tribunalul Ialomiţa, prin încheierea de şedinţă din 11 iulie 2003, instanţa a dispus achitarea taxei de timbru în sumă de 68.000 lei pentru capătul de acţiune privind demolarea construcţiei edificate de P.V. şi E. şi 97.172.422 lei taxa judiciară de timbru aferentă capătului de cerere privind obligarea Ministerul Finanţelor la plata despăgubirilor.

Prin încheierea pronunţată în camera de consiliu la data de 26 octombrie 2003, instanţa a respins contestaţia reclamanţilor împotriva dispoziţiei tribunalului de achitare a taxei de timbru în sumă de 97.172.422 lei, iar prin încheierea pronunţată în camera de consiliu la 3 octombrie 2003, a respins cererea reclamanţilor de scutire, reducere sau eşalonare a aceleiaşi taxe de timbru.



Faţă de excepţia de neconstituţionalitate a dispoziţiunilor art. 78 C. proc. civ. în raport de prevederile art. 16 şi art. 128 din Constituţie, ridicată de reclamanţi, tribunalul, în temeiul art. 23 alin. (5) din Legea nr. 47/1992, prin încheierea din 28 noiembrie 2003, a suspendat cauza şi a trimis dosarul Curţii Constituţionale pentru a se pronunţa asupra excepţiei de neconstituţionalitate.

Prin Decizia nr. 105 din 9 martie 2004, Curtea Constituţională a respins excepţia ridicată de reclamanţi, astfel că aceştia, după repunerea cauzei pe rol, s-au conformat dispoziţiunilor instanţei şi au achitat taxa de timbru în valoare de 97.173.000 lei.

După punerea în discuţia părţilor a aspectelor menţionate în considerentele deciziei nr. 1642/2002 a Curţii Supreme de Justiţie şi completarea probatoriilor, Tribunalul Ialomiţa, prin sentinţa nr. 168/F din 11 iunie 2004, a respins excepţiile lipsei calităţii procesuale active a reclamanţilor şi prescripţiei dreptului la acţiune, ridicate de pârâţii P.V. şi E., privind obligarea acestora la demolarea imobilului edificat şi a admis excepţia prescripţiei cererii reclamanţilor de obligare a Ministerului Finanţelor Publice la despăgubiri, constând în echivalentul în lei a sumei de 210.840 dolari SUA.

Prin aceeaşi sentinţă, tribunalul a admis în parte cererea reclamanţilor şi a respins cererea reconvenţională formulată de Municipiul Suceava privind obligarea reclamanţilor la despăgubiri.

Omologând raportul de expertiză tehnică M.I., pârâţii Ministerul Finanţelor, D.G.F.P. Ialomiţa, Municipiul Suceava, prin Primar, Consiliul Local Suceava, P.V. şi P.E. au fost obligaţi să lase reclamanţilor în deplină proprietate şi posesie parcelele neproductive cu casa 1492 şi teren-curte, clădiri în suprafaţă de 221 mp nr. top 172/3, parcela neproductivă în suprafaţă de 63 mp nr. top 191/4 şi parcela neproductivă în suprafaţă de 323 cu nr. top 191/5 din C.F. 4 a Comisiei Cadastrale Suceava în care s-a înscris evidenţierea parcelelor nr.172/2 şi nr. top 191/1 situate în Suceava .

Pârâţii P.V. şi E. au fost obligaţi să demoleze pe cheltuiala lor imobilul P+1 cu o suprafaţă de 33,84 mp edificat în continuarea casei 1992 şi să repare vechea cădire ca urmare a construirii şi apoi a demolării imobilului P+1.

Prin sentinţă, instanţa a dispus efectuarea modificărilor în registrele funciare ale Comunei Cadastrale Suceava şi obligarea pârâţilor la cheltuieli de judecată în sumă de 8 593.000 lei.

S-a reţinut în considerentele sentinţei că reclamanţii au probat cu înscrisurile depuse că sunt succesorii lui O.B., care este una şi aceeaşi

persoană cu B.O.I., respectiv I.O.B., și că pârâții P.V. și E. au edificat construcția P+1 fără autorizație și fără acordul statului, ca titular al dreptului de proprietate, fiind deci constructori de rea-credință.

Capătul de cerere privind obligarea Ministerului Finanțelor la despăgubiri, având caracterul unei acțiuni personale, este prescriptibil, termenul prevăzut de art. 3 din Decretul nr. 167/1958 operând începând cu data procesului-verbal de evaluare a imobilului, 25 octombrie 1962.

Instanța a concluzionat, de asemenea, că autorul reclamanților deținea la data exproprierii trei parcele de teren alăturate în suprafață de 2.370 mp și casa 1492 amplasată pe acest teren. Din întreaga suprafață de 2.370 mp a rămas liberă suprafața de 613 mp pe care se află construcția 1492, iar pe restul terenului de 1.797 mp s-au construit blocuri de locuințe. Deși expropriat, imobilul nu a fost demolat, ci închiriat, iar proprietarul O.B. nu a fost despăgubit.

Cât privește cererea reconvențională formulată de Municipiul Suceava, aceasta nefiind dovedită, a fost respinsă ca nefondată.

Prin decizia nr. 1583/A din 29 noiembrie 2004, Curtea de Apel București, Secția a VII-a, a respins ca nefondate apelurile formulate de reclamanții B.Ș., Z.N.H., P.V., P.E. și Municipiul Suceava, prin Primar, împotriva sentinței nr. 168/F din 11 iunie 2004 a Tribunalului Ialomița.

Admițând apelul declarat de D.G.F.P. Ialomița și Ministerul Finanțelor, instanța de apel a schimbat în parte sentința, în sensul că a respins capătul de cerere privind obligarea acestor apelanți la plata cheltuielilor de judecată.

Pentru a se pronunța astfel, instanța de apel a concluzionat că reclamanții și-au probat legitimarea activă,k în sensul că sunt succesorii lui B.O.I., una și aceeași persoană cu B.O., proprietarul imobilului preluat de stat fără titlu, și a stabilit cu valoare de adevăr prin decizia nr. 194/2001 a Tribunalului Bacău, definitivă și irevocabilă, că în mod just, în temeiul art.480-481C. civ., acțiunea în revendicare a fost admisă.

Instanța de apel, făcând în cauză aplicarea art. 315 C. proc. civ., potrivit căruia problemele de drept dezlegate de instanța de recurs sunt obligatorii pentru judecători fondului, a reținut caracterul personal al capătului de acțiune în despăgubiri și a făcut aplicarea art. 3 din Decretul nr. 167/1958, concluzionând că, raportat la data nașterii dreptului material la acțiune, acest drept este prescris.



În privința pârâților P.V. și E., instanța de apel a îmbrățișat concluziile instanței de fond privitoare la obligarea acestora de a-și ridica construcțiile edificate pe terenul în litigiu, deoarece sunt constructori de rea-credință, iar în privința cererii reconvenționale a Municipiului Suceava, a concluzionat că acesta nu și-a probat pretențiunile, conform art. 1169 C. civ.

Apelul Ministerul Finanțelor Publice și D.G.F.P. Ialomița a fost admis numai sub aspectul cheltuielilor de judecată, care nu se justifică în raport de dispozițiunile art. 274 C. proc. civ., de vreme ce acțiunea reclamanților de obligare la plata despăgubirilor în sumă de 240.000 dolari SUA a fost respinsă.

Împotriva deciziei nr. 1583/A/2004 a Curții de Apel București, Secția a VII-a civilă, au declarat recurs Municipiul Suceava, prin pPrimar, P.V. și E., B.Ș. și Z.N.H.

În ceea ce privește recursul declarat de Municipiul Suceava, acesta este nefondat.

În motivarea recursului se susține că acțiunea este inadmisibilă, deoarece aceasta având un caracter de constatare (a caracterului abuziv al exproprierii), în cadrul ei nu se poate compara o situație de fapt cu una de drept, atâta timp cât reclamanții nu sunt proprietari neposesori și, prin urmare, nu sunt îndeplinite condițiile de admisibilitate.

O atare critică este greșită și în totală contradicție cu probele dosarului.

Este adevărat că imobilul a fost expropriat prin Decretul nr. 531/1962, însă prin decizia nr. 194/2001 a Tribunalului București, rămasă definitivă și irevocabilă, s-a constatat că imobilul a fost preluat abuziv, în viziunea art. 6 din Legea nr. 213/1998, deoarece autorul reclamanților nu a primit despăgubiri pentru casă și teren. În această situație, actul de preluare fiind nul absolut, la stat trecând numai detențiunea precară a imobilului, B.O.I. nu a pierdut niciodată calitatea de proprietar, iar reclamanții, în calitate de succesori proprietari, își justifică legitimarea în prezenta cauză, fondată în drept pe dispozițiunile art. 480-481 C. civ., de a solicita posesiunea imobilului de la statul neproprietar.

Nefondată este și critica referitoare la respingerea cererii reconvenționale, deoarece probatoriile administrate nu se referă la investițiile făcute imobilului în litigiu, iar expertiza efectuată nu evidențiază sporirea valorii acestuia, pentru a se justifica eventual acordarea despăgubirilor solicitate.

În ceea ce priveşte recursul declarat de reclamanţii B.Ş. şi Z.N.H., acesta este întemeiat în parte.

În cadrul unei ample motivări, reclamanţii critică soluţia referitoare la calificarea caracterului personal, şi nu real al acţiunii în despăgubiri, la raportarea naşterii dreptului material la acţiune faţă de data de 25 octombrie 1962, şi nu la data apariţiei H.G. nr. 11/1997 referitoare la normele de aplicare a Legii nr. 112/1995, precum şi la obligarea lor la plata taxei de timbru.

Aceste critici sunt parţial întemeiate.

Soluţia pronunţată la fond şi apel este în deplin acord cu decizia nr. 1642/2001 a Curţii Supreme de Justiţie, deoarece prin hotărârea instanţei supreme se menţionează că cererea având ca obiect obligarea Ministerului Finanţelor la plata despăgubirilor reprezintă o acţiune personală prescriptibilă în termenul general al prescripţiei prevăzut de art. 3 din Decretul nr. 167/1958, excepţie ce urmează a fi pusă în discuţia părţilor.

Faţă de o atare calificare a acţiunii în despăgubire, făcută de instanţa de recurs şi în temeiul art. 315 C. proc. civ., potrivit căruia problemele de drept dezlegate de aceasta sunt obligatorii instanţei de trimitere, examinarea caracterului real al acţiunii în despăgubire apare ca fiind de prisos.

Ca urmare, acţiunea în despăgubire, prin natura ei, este prescriptibilă.

Odată cu apariţia Legii nr. 112/1995, a normelor de aplicare a acesteia şi a depunerii situaţiei juridice a imobilului, inclusiv a expertizei topo, s-a constatat că din întreaga suprafaţă de teren proprietatea antecesorului B.O., aceea de 2.370 mp, suprafaţa de 1.757 mp nu poate fi restituită, fiind ocupată de blocuri. Ca urmare, la data de 20 august 1998, reclamanţii şi-au completat şi şi-au precizat acţiunea, solicitând obligarea Primăriei Municipiului Suceava şi a RA U.C.L. la restituirea în natură a casei nr. 1492, a suprafeţelor de teren ocupate de construcţii, precum şi la plata despăgubirilor pentru suprafaţa de 1.757 mp, care nu poate restituită, fiind ocupată de blocuri de locuit. Reclamanţii şi-au fondat acţiunea completatoare pe dispoziţiunile art. 481 C. civ. şi art. 2, art. 4, art. 5 din H.G. nr. 11/1997, precum şi pe Legea nr. 112/1995.

Prin H.G. nr. 11/1997 se precizează că imobilele care nu intră sub incidenţa Legii nr. 112/1995 şi pentru care nu există titlu valabil constituit în favoarea statului, aşa cum este cazul în speţă, pot face obiectul cererilor de restituire sau de acordare a despăgubirilor



formulate de persoanele îndreptăţite, pe cale judecătorească, potrivit dreptului comun.

Reclamanţii, formulând acţiunea în despăgubiri în temeiul H.G. nr. 11/1997 coroborat cu Legea nr. 112/1995, la 20 august 1998, pentru acordarea măsurilor reparatorii aferente terenului de 1.757 mp care nu a putut fi restituit în natură, s-au aflat înlăuntrul termenului de prescripţie de 3 ani.

Greşit instanţa de fond şi apoi aceea de apel au raportat data naşterii dreptului material la acţiunea în despăgubire la data de 25 octombrie 1962 (data întocmirii procesului-verbal de evaluare a imobilului a cărei expropriere se dispunea), deoarece prin acţiunea din 20 august 1998, reclamanţii nu solicitau restituirea sumelor neachitate de stat la expropriere, ci valoarea de înlocuire a terenului care nu putea fi retrocedat în natură, în temeiul Legii nr. 112/1995 şi a H.G. nr. 11/1997.

Aşa fiind şi întrucât sub acest aspect cauza a fost soluţionată pe excepţia prescripţiei, fără a se intra în fondul pricinii, în temeiul art. 313 C. proc. civ., recursul a fost admis, casându-se decizia şi sentinţa cu trimitere la instanţa de fond.

Faţă de statuările deciziei nr. 1642/2002 a Curţii Supreme de Justiţie, obligatorie instanţei de trimitere, potrivit cărora reclamanţii nu sunt scutiţi de plata taxei de timbru pentru soluţionarea capătului de cerere referitor la acordarea despăgubirilor, şi ţinând seama că aceeaşi raţiune a fundamentat decizia tribunalului de respingere a contestaţiei reclamanţilor împotriva obligaţiei la achitarea taxei de 97.000.000 lei, criticile formulate de aceştia în motivarea recursului lor sub acest aspect sunt nefondate.

În ceea ce priveşte recursul pârâţilor P., acesta este nefondat.

Criticile potrivit cărora instanţele au reţinut greşit existenţa dreptului de proprietate exclusiv al autorului reclamanţilor şi că B.O.I., B.O.I.H. şi B.O. ar fi una şi aceeaşi persoană, au fost respinse.

Aceste aspecte au fost examinate şi soluţionate în temeiul unui bogat şi revelator probatoriu de ambele instanţe, după casarea cu trimitere spre rejudecare dispusă prin decizia nr. 1462 din 23 aprilie 2003 a Curţii Supreme de Justiţie, în apelul declarat de P.V. şi E. împotriva sentinţei nr. 168/F din 11 iunie 2004 a Tribunalului Ialomiţa şi nu pot fi invocate în recurs pentru prima oară.

În cel de-al treilea motiv de recurs, pârâţii susţin că instanţele, dispunând ridicarea construcţiei P+1, au făcut o greşită aplicare a legii.

Aşa cum s-a reținut, pârâții P.V. şi E. sunt constructori de rea-credință şi, în temeiul art. 494 C. civ., nu au fost autorizați la ridicarea construcției P+1, edificată pe terenul reclamanților.

Prin autorizația nr. 57/1990 emisă de Consiliul Local Suceava, pârâții au fost autorizați să realizeze executarea lucrărilor de racordare a locuinței la rețeaua de termoficare, construcția unei anexe şi reconstrucția unei magazii. Ignorând autorizația şi fără a avea titlu de proprietate asupra terenului sau acordul proprietarului aparent, care era statul, sau adevăraților proprietari, reclamanții-pârâți au edificat construcția P+1 cu destinația de magazin la parter şi locuință la etaj.

Este adevărat că depăşirea limitelor autorizației sau inexistența acesteia vizează raporturile constructorilor cu autoritatea administrativă locală, în legătură cu implementarea planului de urbanism, dar în acelaşi timp, în speță ea semnifică şi reaua-credință a pârâților P. care nu au obținut acordul proprietarului terenului de a edifica construcția, ştiut fiind că eliberarea autorizației de construcție este condiționată de existența titlului de proprietate asupra terenului sau acordul proprietarului.

Motivarea pârâților P., cum că statul era proprietarul terenului la data edificării construcției şi că deci buna sau reaua-credință trebuie raportată la acest moment şi în relație cu titularul proprietății, este nefondată, deoarece nici pe terenul statului nu se poate ridica o construcție fără acordul acestuia şi fără autorizație.

Reprezentarea pe care pârâții P. pretind că au avut-o la momentul edificării construcției asupra existenței şi valabilității titlului statului nu este revelatoare în calificarea bunei sau relei-credințe a acestora, deoarece, în temeiul art. 494 C. civ., proprietarul terenului, indiferent cine ar fi el, are dreptul de a opta între a păstra construcția sau a cere ridicarea ei, cu plata despăgubirilor aferente, potrivit distincției pe care textul o face.

Reaua-credință a pârâților decurge nu numai din calitatea lor de detentori precari (chiriaşi) la momentul edificării construcției, dar şi din activitatea dolosivă de care au uzat în obținerea unei autorizații de la organele competente, pentru alte scopuri decât acelea exprimate şi care au fost avute în vedere la eliberarea autorizației.

Aşadar, corect instanțele au obligat pe pârâții P. la ridicarea construcției pe cheltuiala acestora.



## §2. Acțiune pauliană

### 8. Acțiune pauliană. Conivență frauduloasă. Rea-credință

C. civ., art. 785, art. 975

**Potrivit dispozițiilor art. 975 C. civ., creditorii pot să atace actele viclene făcute de debitor în prejudiciul drepturilor lor.**

**În acelaşi timp, în conformitate cu prevederile art. 785 C. civ., în caz de împărțeală, creditorii unuia dintre coîmpărțitori, pentru ca împărțeala să nu se facă cu viclenie în scopul vătămării drepturilor lor, pot pretinde să fie prezenți, pot să intervină cu spesele lor sau pot să atace împărțeala făcută în lipsa lor sau fără să se țină seama de opoziția lor.**

**Probele referitoare la faptul că tranzacția dintre soți privind împărțirea bunurilor comune a fost încheiată şi consacrată prin hotărâre de expedient la cererea acestora, fără ştirea creditorului, într-un dosar separat, deşi pe rolul instanțelor era în curs de soluționare în acelaşi timp acțiunea de împărțire a bunurilor comune declanşată anterior de către creditor ca urmare a constatării insolvabilității debitorului în cadrul executării silite, precum şi că, la data împărțelii bunurilor prin tranzacția soților pârâți, era în vigoare interdicția de înstrăinare asupra imobilului, instituită la cererea creditorului, reprezintă împrejurări de fapt cu consecințe efective asupra stabilirii existenței sau nu a intenției de fraudare şi a conivenței frauduloase dintre pârâți, respectiv a relei-credințe a acestora.**

*I.C.C.J., Secția civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 7136 din 15 decembrie 2004*

Prin acțiunea civilă înregistrată la Judecătoria Satu Mare sub nr. 5206 din 22 mai 1998, Z.F., reclamant cu domiciliul ales în municipiul Satu Mare, a cerut, în contradictoriu cu pârâții V.A. şi V.I. din aceeaşi localitate, ca în temeiul dispozițiilor art. 975 C. civ., art. 34 şi art. 39 din Decretul-lege nr. 115/1938 să se dispună anularea tranzacției judiciare încheiate între pârâți la 24 decembrie 1997 cu privire la imobilul (casă şi curte) situat în Satu Mare, anularea hotărârii de expedient nr. 36 din 6 ianuarie 1998, pronunțată de Judecătoria Satu Mare în dosarul nr. 12118/1997 în baza tranzacției dintre pârâți, şi restabilirea situației anterioare în C.F., în sensul radierii intabulării

dreptului de proprietate al pârâtei V.I. în baza sentinţei menţionate asupra imobilului mai sus arătat.

Reclamantul a susţinut, în esenţă, că, întrucât pârâtul V.A., care îi datorează echivalentul în lei a sumei de 35.200 mărci germane, dobânzi şi cheltuieli de judecată în temeiul sentinţei civile irevocabile nr. 1483 din 23 februarie 1995 a Judecătoriei Satu Mare, s-a sustras executării silite, invocând insolvabilitatea, în calitate de creditor al creanţei a cerut în justiţie sistarea codevălmăşiei dintre acesta şi soţia sa, pârâta V.I., asupra imobilului, casă şi teren, situate în Satu Mare.

Urmare a admiterii acţiunii prin sentinţa civilă nr. 1029 din 27 martie 1997 pronunţată de Judecătoria Satu Mare, definitivă prin respingerea apelului soţilor V., în scopul fraudării intereselor sale şi al obstaculării executării silite, pârâţii de rea-credinţă şi în conivenţă frauduloasă au cerut şi au obţinut divorţul şi, totodată, împărţirea bunurilor comune, potrivit tranzacţiei încheiate la 24 decembrie 1997, prin care imobilul asupra căruia urma să poarte executarea silită a fost atribuit în proprietatea exclusivă a soţiei.

Prin sentinţa civilă nr. 8416 din 20 noiembrie 1998, Judecătoria Satu Mare a respins acţiunea ca neîntemeiată, cu consecinţa obligării reclamantului la plata cheltuielilor de judecată către pârâţi.

Pentru a hotărî astfel, prima instanţă a considerat că tranzacţia dintre soţi nu a fost încheiată în frauda creditorului urmăritor şi că această concluzie este impusă de faptul că pârâtul debitor V.A. a primit prin tranzacţie bunuri de o valoare mai mare decât V.I.

Instanţa de fond a reţinut în context că urmărirea primului pârât ar fi posibilă la cererea reclamantului creditor şi ţinându-se seama de faptul că V.A. este proprietarul unor imobile situate în municipiul Braşov.

În fine, s-a motivat că acţiunea nu ar putea fi admisă nici dacă ar exista elemente de încheiere a tranzacţiei în dauna creditorului reclamant, pentru că numai anularea parţială a tranzacţiei nu ar fi admisibilă.

Hotărârea primei instanţe a fost desfiinţată prin decizia nr. 797 din 11 iunie 1999 a Tribunalului Satu Mare, ca instanţă de apel care, admiţând apelul reclamantului Z.F., a constatat că Judecătoria Satu Mare era competentă material să judece litigiul, motiv pentru care a trimis cauza spre soluţionare Tribunalului Satu Mare, ca primă instanţă.

Soluţionând litigiul în fond, prin sentinţa nr. 214/D din 13 iulie 2000, tribunalul a admis în parte acţiunea, a dispus anularea tranzacţiei încheiate de pârâţi la 24 decembrie 1997 cu privire la imobilul situat în Satu Mare, cu consecinţa restabilirii situaţiei anterioare în C.F. nr. 8437 Satu Mare, şi a respins capătul de cerere privind anularea sentinţei civile nr. 36 din 6 martie 1998 a Judecătoriei Satu Mare.



Instanţa menţionată a stabilit de această dată că în partea privind tranzacţia pentru împărţirea bunurilor comune s-a făcut dovada îndeplinirii condiţiilor art. 975 C. civ., întrucât pârâţii au încheiat actul cu privire la imobilul urmărit, cu vădită rea-credinţă din partea debitorului, în scopul împiedicării executării creanţei creditorului reclamant şi spre a-şi agrava starea de insolvabilitate.

Cât priveşte anularea sentinţei civile prin care s-a luat act de tranzacţie, tribunalul a socotit cererea inadmisibilă, întrucât hotărârile judecătoreşti ar putea fi desfiinţate numai pe căile legale de atac.

Hotărârea instanţei de fond a fost integral schimbată de Curtea de Apel Oradea care, prin decizia civilă nr. 30/A din 13 iunie 2001, a admis apelul declarat de pârâta V.I. şi a respins acţiunea, cu consecinţa obligării reclamantului la cheltuieli de judecată.

Pentru a hotărî astfel, instanţa de apel a apreciat că din probele administrate în cauză nu ar rezulta intenţia pârâţilor de a frauda pe creditorul reclamant, tranzacţia având dimpotrivă rezultatul simplificării situaţiei, prin intrarea în patrimoniul debitorului a unor bunuri apreciate, chiar în lipsa unei expertize de evaluare, ca fiind suficiente pentru acoperirea creanţei.

Instanţa a socotit, totodată, ca probabil faptul că, şi în cazul soluţionării cu precădere a partajului de bunuri comune declanşat de creditorul-reclamant, imobilul urmărit ar fi fost atribuit pârâtei ca soţie a debitorului, aşa încât, deşi corect introdusă, acţiunea ar fi avut aceleaşi rezultate.

În fine, tribunalul a considerat că reclamantul creditor nu ar fi făcut dovada pretinsei insolvabilităţi a debitorului.

Împotriva hotărârii instanţei de apel şi cu respectarea cerinţelor procedurale aplicabile, reclamantul Z.F. a declarat recurs.

Invocând lipsa de temei legal a deciziei, aplicarea greşită a dispoziţiilor legale în materie şi nemotivarea soluţiei cu privire la toate capetele de acţiune, recurentul a susţinut, în esenţă, că instanţa de apel a reţinut greşit şi în contradicţie cu dovezile cauzei atât lipsa intenţiei frauduloase a pârâţilor la realizarea tranzacţiei în scopul împiedicării executării creanţei sale şi a sustragerii imobilului de urmărirea silită, cât şi inexistenţa insolvabilităţii pârâtului debitor.

Recursul este fondat.

Potrivit dispoziţiilor art. 975 C. civ., creditorii pot, în numele lor personal, să atace actele viclene făcute de debitor în prejudiciul drepturilor lor.

În acelaşi timp, în conformitate cu prevederile art. 785 C. civ., în caz de împărţeală, creditorii unuia dintre coîmpărţitori, pentru ca împărţeala să nu se facă cu viclenie în scopul vătămării drepturilor lor, pot pretinde să fie prezenţi, pot să intervină cu spesele lor sau pot să atace împărţeala făcută în lipsa lor sau fără să se ţină seama de opoziţia lor.

Din probele administrate în cauză rezultă neîndoielnic faptul că tranzacţia dintre soţi privind împărţirea bunurilor comune a fost încheiată şi consacrată prin hotărâre de expedient la cererea acestora la data de 6 ianuarie 1998, fără ştirea creditorului, într-un dosar separat, deşi pe rolul instanţelor era în curs de soluţionare, în acelaşi, timp acţiunea de împărţire a bunurilor comune declanşată anterior de către reclamantul creditor, ca urmare a constatării insolvabilităţii pârâtului debitor V.A. în cadrul executării silite.

În acelaşi timp, la data împărţelii bunurilor prin tranzacţia soţilor pârâţi, era în vigoare interdicţia de înstrăinare asupra imobilului, instituită la cererea creditorului odată cu declanşarea acţiunii provocatorii de partaj, consemnată ca atare în C.F. odată cu notarea existenţei litigiului.

Aceste împrejurări de fapt cu consecinţe efective asupra stabilirii existenţei sau nu a intenţiei de fraudare şi a conivenţei frauduloase dintre pârâţi nu au fost avute în vedere la judecată, ceea ce rezultă vădit din motivarea hotărârii atacate.

Cât priveşte insolvabilitatea pârâtului debitor V.A., pe care instanţa era obligată să o verifice chiar şi din oficiu în cadrul acţiunii întemeiate pe art. 975 C. civ., hotărârea atacată cuprinde exclusiv supoziţii şi aprecieri ale judecătorilor, fără nici o acoperire în probele administrate în cauză.

În cauză nu s-a dovedit nici existenţa pretinselor bunuri în patrimoniul pârâtului debitor care ar putea face obiectul executării silite, cum nici valoarea lor, spre a verifica dacă în raport de creanţă ar îndestula pe creditorul reclamant. Aceste elemente nu au făcut de altfel nici obiectul verificării judecătoreşti cu prilejul pronunţării hotărârii de expedient, când instanţa a luat act de tranzacţie fără să existe la dosarul cauzei (nr. 12118/1997 al Judecătoriei Satu Mare) o singură dovadă privind existenţa bunurilor declarate de soţi ca bunuri comune (pretinsele proprietăţi imobiliare din Braşov) sau la preţuirea lor.



Aşa fiind, recursul a fost admis, cu consecinţa casării hotărârii atacate şi a trimiterii cauzei la aceeaşi instanţă spre rejudecare, în concordanţă cu temeiul de drept al acţiunii şi ca urmare a cerinţelor legale privind administrarea şi aprecierea dovezilor.

## §3. Acţiune redhibitorie

### 9. Condiţii privind acţiunea redhibitorie. Efecte. Buna sau reaua-credinţă a vânzătorului

C. civ., art. 1356

**Acţiunea redhibitorie este o acţiune în rezoluţiune, care are ca efect desfiinţarea vânzării, cumpărătorul restituie lucrul şi reprimeşte preţul de la vânzător, iar dacă vânzătorul a fost de rea-credinţă, ceea ce înseamnă că a cunoscut viciile lucrului, el datorează şi daune-interese (art. 1356 C. civ.).**

**Condiţiile pentru promovarea şi admiterea acţiunii redhibitorii sunt întrunite în condiţiile în care viciile imobilului existau la data încheierii contractului, chiar dacă atunci nu erau vizibile, erau ascunse (dar cunoscute de vânzători) şi îndeajuns de grave pentru a face imobilul impropriu întrebuinţării la care a fost destinat după natura lui (locuinţă sau sediul unei societăţi comerciale).**

**Imputarea adusă cumpărătorului, că nu a detectat viciul la cumpărare, nu poate fi reţinută în situaţia în care nici nu putea să-l constate la o verificare normală, chiar atentă, pentru că la acea dată nu era vizibil.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 1252*
*din 27 martie 2003*

Prin acţiunea înregistrată la 27 iulie 1999, reclamantul N.N. a chemat în judecată pârâţii C.A.C. şi C.I., solicitând instanţei ca, prin hotărârea ce se va pronunţa, să se constate nulitatea contractului autentic de vânzare-cumpărare încheiat între părţi, să fie obligaţi pârâţii la restituirea sumei de 30.000 dolari S.U.A. sau echivalentul în lei, precum şi la plata daunelor suferite de reclamant cu ocazia renovării şi utilării apartamentului cumpărat şi cele cauzate de imposibilitatea folosirii apartamentului, care urmează a fi stabilite pe baza expertizei ordonate de instanţă

În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că apartamentul cumpărat era afectat de vicii ascunse, constând în masive infiltrații de ape pluviale, cu inundarea lui efectivă și cu instalarea stării de igrasie, care îl fac impropriu utilizării scopului pentru care a fost cumpărat, anume ca sediu al unei societăți comerciale.

Acțiunea reclamantului a fost admisă prin sentința civilă nr. 1132 din 22 noiembrie 2000, pronunțată de Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, care a desființat contractul de vânzare-cumpărare autentificat, a obligat pârâții să restituie reclamantului echivalentul în lei al prețului de 30.000 dolari S.U.A. la data restituirii și să-i plătească acestuia 81.040.691 lei cu titlu de daune și 16.366.706 lei cheltuieli de judecată.

Pentru a hotărî astfel, instanța a reținut că, înainte de a vinde apartamentul, pârâții l-au renovat și în această stare a fost văzut de reclamant, într-o perioadă de vară, când nu au avut loc precipitații, contractul fiind încheiat în formă autentică la 8 iulie 1998. Ulterior, în urma unor ploi mai abundente, reclamantul a constatat masive infiltrații de apă, inundarea apartamentului, apariția igrasiei pe pereți și a umidității pe pardoseala tuturor încăperilor.

Instanța a apreciat că viciile care afectează apartamentul sunt grave și ascunse, că ele au fost cunoscute de pârâți și, în consecință, în baza art. 1352 și art. 1356 C. civ., s-a desființat convenția părților, pârâții au fost obligați la restituirea prețului încasat și la plata contravalorii lucrărilor efectuate de reclamant, stabilită de expertiză.

Pârâții au atacat cu apel hotărârea primei instanțe, susținând că acțiunea reclamantului este inadmisibilă, deoarece cumpărătorul nu poate cere anularea contractului, el are împotriva vânzătorului doar acțiunea în garanție, care însă a fost insuficient timbrată și introdusă cu depășirea termenului de prescripție, iar instanța nu a dat o apreciere corectă probelor administrate.

Prin decizia civilă nr. 269 din 11 mai 2001, Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, a respins apelul pârâților.

Acțiunea introdusă de intimatul-reclamant a fost corect calificată de prima instanță ca acțiune redhibitorie, imobilul vândut a fost afectat de vicii ascunse, neobservabile la încheierea contractului, întrucât apartamentul a fost renovat în vederea vânzării, dar, odată cu începerea ploilor, au apărut infiltrații masive de apă, umiditate în pardoseală și igrasie pe pereți, împrejurări dovedite prin probele administrate.



Critica referitoare la tardivitatea introducerii acțiunii a fost respinsă de instanța de apel, cu motivarea că s-au respectat prevederile art. 11 alin. (2) din Decretul nr. 167/1958, singurele aplicabile speței, precum și dispozițiile imperative ale Legii nr. 146/1997 privitoare la plata taxelor judiciare de timbru, iar probele au fost corect apreciate de prima instanță.

Împotriva deciziei au declarat recurs pârâții, pe care l-au reformulat în termenul legal.

Recurenții au susținut că în apel nu au fost citați, prezența avocatului nesuplinind această omisiune, așadar, cauza s-a soluționat cu lipsă de procedură, motiv de casare prevăzut de art. 304 pct. 5 C. proc. civ.

Instanța nu s-a pronunțat asupra tuturor motivelor de apel, a mijloacelor de apărare și a dovezilor privitoare la împrejurarea că intimatul-reclamant a promovat acțiunea în constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare fără a avea consimțământul soției sale, prezumția mandatului tacit al acesteia nu operează și expertiza a fost efectuată cu încălcarea art. 208 și art. 209 C. proc. civ., ceea ce impune refacerea ei.

S-a mai susținut în motivarea recursului că instanța a acordat ce nu s-a cerut, intimatul-reclamant a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare și instanța a dispus desființarea contractului, iar în considerentele hotărârii a analizat acțiunea ca fiind o acțiune redhibitorie, cu consecința rezoluțiunii contractului. Acțiunea, așa cum a fost formulată de intimatul-reclamant, era inadmisibilă și trebuia respinsă, iar în ce privește acțiunea redhibitorie, nu erau realizate condițiile care să ducă la admiterea ei, intimatul fiind dator să se informeze asupra imobilului pe care urma să îl cumpere.

Cererea introductivă de instanță, ca și cea de repunere pe rol după suspendarea judecății nu au fost legal timbrate, iar termenul de 6 luni pentru promovarea acțiunii privind viciile ascunse, conform art. 5 din Decretul nr. 167/1958, a fost depășit, acțiunea fiind tardiv formulată și instanța nu a dat o corectă interpretare probelor administrate, pronunțând o hotărâre netemeinică.

În drept au mai fost invocate prevederile art. 304 pct. 6 și 10 C. proc. civ.

Criticile formulate de recurenți sunt neîntemeiate.

În instanța de apel, recurenții au fost legal citați pentru primul termen de judecată – 30 aprilie 2001 – la aceeași adresă unde au fost citați pe tot parcursul judecării cauzei la instanța de fond, indicată de

ei în întâmpinare şi în contractul autentic de vânzare-cumpărare. Recurenţii nu s-au prezentat în instanţa de apel, pentru ei s-a înfăţişat avocatul lor, cu împuternicirea avocaţială din 30 martie 2001, şi tot el s-a prezentat la termenul următor din 11 mai 2001, când apelul s-a soluţionat, lipsind apelanţii-recurenţii actuali.

Potrivit prevederilor art. 153 alin. (1) C. proc. civ., partea care a fost prezentă la înfăţişare, ea însăşi sau prin mandatar, nu va fi citată în tot cursul judecării la acea instanţă, fiind presupusă a cunoaşte termenele următoare. Aşadar, prezumţia de cunoaştere a termenelor ulterioare, în speţă cel din 11 mai 2001, operează chiar dacă partea nu s-a prezentat personal, ci numai prin mandatar.

Acţiunea redhibitorie a fost promovată numai de intimatul-reclamant privitor la imobilul bun comun. Nu era necesar consimţământul soţiei sale, pentru că nu sunt prezente ipotezele prevăzute în art. 35 alin. (2) C. fam., anume înstrăinarea sau grevarea unui imobil. Chiar dacă s-ar admite contrariul, recurenţii nu au calitatea procesuală activă să invoce nulitatea întemeiată pe absenţa consimţământului soţiei intimatului. Aceasta, pentru că încălcarea prevederilor art. 35 alin. (2) C. fam. atrage sancţiunea nulităţii relative a actului juridic, scopul dispoziţiei legale fiind ocrotirea intereselor soţului care nu şi-a dat acordul expres pentru înstrăinarea sau grevarea imobilului bun comun şi, prin urmare, nerespectarea dispoziţiei legale poate fi invocată numai de persoana al cărui interes a fost nesocotit la încheierea actului juridic, în speţă soţia intimatului-reclamant, care poată să confirme actul juridic, chiar tacit, prin renunţarea la dreptul de a invoca nulitatea relativă.

Aşadar, nulitatea relativă, care constă în nesocotirea prevederilor art. 35 alin. (2) C. fam., este o nulitate de protecţie a intereselor soţului, pe care o poate invoca doar acesta, nu şi recurenţii din cauză.

Expertiza dispusă de instanţa de fond s-a efectuat cu respectarea prevederilor legale înscrise în art. 208 şi art. 209 C. proc. civ.

Recurentul a fost citat de expert, dovada de primire se află în dosar, semnată de recurentă, care a fost prezentă la data şi locul convocării, menţiune consemnată la pagina a 2-a a raportului de expertiză.

În ce priveşte adresa de unde recurentul a fost citat, ea este aceeaşi ca în citaţiile anterioare, pe care el a precizat-o în întâmpinare şi este menţionată în contractul de vânzare-cumpărare, anume Bucureşti, str. Constantin Rădulescu Motru nr. 199, bl. 33, sc. 1, et. 7, ap. 29, sector 4.



Recurentul, prin avocatul său, a ridicat obiecţiuni privind citarea, sens în care a depus în copie cartea de identitate a recurentului, în care domiciliul său este acelaşi, mai puţin numărul imobilului – 29 în loc de 199 – unde a fost citat anterior. Obiecţiunea nu poate fi acceptată. Recurentul a fost citat la nr. 199 la data de 9 februarie 2000, iar cartea lui de identitate, în care apare nr. 29, dar cu acelaşi număr de bloc, scară, etaj şi apartament, i s-a eliberat la 4 iulie 2000, deci după data citării, iar pentru termenele următoare el avea obligaţia, înscrisă în art. 98 C. proc. civ., sub pedeapsa neluării ei în seamă, să anunţe instanţa prin cerere şi partea potrivnică prin scrisoare recomandată, ceea ce însă nu a făcut.

Cu referire la calificarea juridică a acţiunii introductive de instanţă, s-a reţinut că intimatul-reclamant a formulat primul capăt de cerere în sensul de a se constata nulitatea contractului de vânzare-cumpărare, invocând însă prevederile art. 1352 şi art. 1356 C. civ., texte care reglementează răspunderea vânzătorului pentru viciile lucrului vândut şi întinderea acestei răspunderi, şi a învederat motivele pentru care cere desfiinţarea contractului, anume existenţa viciilor ascunse ale imobilului cumpărat, constând în masive infiltrări de ape pluviale şi instalarea stării de igrasie, aspecte neobservabile la încheierea contractului datorită timpului călduros, fără precipitaţii o lungă perioadă, şi a zugrăvirii recente a imobilului de către recurenţi.

Pentru a caracteriza corect acţiunea introdusă, instanţa nu trebuie să se orienteze după sensul literal sau juridic al termenilor folosiţi, ci după sensul pe care intimatul-reclamant a înţeles să îl atribuie acelor termeni, după natura dreptului şi scopului urmărit prin exercitarea acţiunii în justiţie.

În cauză, în pofida formulării improprii, cadrul legal este cel al acţiunii redhibitorii, caracterizare pe care chiar recurenţii au acceptat-o în întâmpinarea depusă la prima instanţă. Concluzia nu este contrazisă de invocarea celorlalte două texte de lege, art. 948 şi art. 966 C. civ., alături de art. 1352 şi art. 1356 C. civ., care înscriu condiţiile esenţiale pentru validitatea convenţiilor, cu referire specială la cauza convenţiilor.

Acţiunea redhibitorie este o acţiune în rezoluţiune, care are ca efect desfiinţarea vânzării, cumpărătorul restituie lucrul şi reprimeşte preţul de la vânzător, iar dacă vânzătorul a fost de rea-credinţă, ceea ce înseamnă că a cunoscut viciile lucrului, el datorează şi daune-interese (art. 1356 C. civ.).

Condiţiile pentru promovarea şi admiterea acţiunii redhibitorii au fost corect reţinute ca fiind realizate în prezentul litigiu. Viciul, şi anume potenţiala infiltrare a apei pluviale în pereţii imobilului, instalarea stării ireversibile de igrasie, umiditate în pardoseală, exista la data încheierii contractului, chiar dacă atunci nu era vizibil ca urmare a unei lungi perioade calde şi fără ploi şi a renovării apartamentului de către recurenţi, viciul era ascuns (dar cunoscut de vânzători) şi îndeajuns de grav pentru a face imobilul impropriu întrebuinţării la care a fost destinat după natura lui (locuinţă sau sediul unei societăţi comerciale), iar imputarea adusă intimatului, că nu a detectat viciul la cumpărare, este neîntemeiată; el nici nu putea să-l constate la o verificare normală, chiar atentă, pentru că la acea dată nu era vizibil.

Critica recurenţilor, relativ la timbrarea acţiunii şi a cererii de repunere pe rol a cauzei după suspendare, nu poate fi primită.

Instanţa de fond a dispus nelegal suspendarea judecării cauzei din lipsa părţilor la 16 februarie 2000, fără a observa că în cererea de chemare în judecată intimatul-reclamant a menţionat că solicită judecarea cauzei în lipsa sa, ipoteză în care, la repunerea pe rol, el nu datora taxă de timbru, iar pentru acţiune intimatul a depus ulterior completarea timbrării, instanţa de fond neglijând să îi pună în vedere această obligaţie.

Acţiunea a fost introdusă în termenul legal de prescripţie, recurenţii-vânzători au ascuns viciile cu viclenie (ceea ce înseamnă că au fost de rea-credinţă), caz în care se aplică termenul general de prescripţie extinctivă prevăzut de art. 3 alin. (1) din Decretul nr. 167/1958 (şi nu termenul prevăzut în art. 5) care începe să curgă după distincţiile arătate în art. 11 alin. (1)-(2) din acelaşi decret.

În ce priveşte critica vizând aprecierea eronată a probelor administrate, ea nu mai subzistă ca motiv de recurs după 2 mai 2001, ca urmare a abrogării pct. 11 din art. 304 C. proc. civ. prin O.U.G. nr. 138/2000.

Pentru considerentele expuse, a fost respins ca nefondat recursul declarat de recurenţii-pârâţi.



## §4. Acţiune în rectificare şi în prestaţie tabulară

### 10. Acţiune în prestaţie tabulară împotriva terţului dobânditor al imobilului. Relevanţa bunei sau a relei-credinţe a acestuia

Decretul-lege nr. 115/1938,
art. 22-25

**Potrivit art. 22-25 din Decretului-lege nr. 115/1938, „cel care s-a obligat să strămute sau să constituie în folosul altuia un drept real asupra unui imobil este dator să-i predea înscrisurile trebuitoare pentru înscrierea acelui drept. Dacă cel obligat nu predă înscrisul trebuitor, partea va putea cere instanţei judecătoreşti să dispună înscrierea. Acţiunea prevăzută de art. 24 se va putea îndrepta şi împotriva terţului dobânditor înscris în cartea funciară, însă numai dacă sunt întrunite şi următoarele cerinţe: cel care cere prestaţiunea tabulară să fi fost în posesiune la data când a contractat terţul dobânditor; actul juridic în temeiul căruia se cere prestaţia tabulară să fie anterior aceluia în temeiul căruia terţul dobânditor a fost înscris; terţul să fi dobândit cu titlul gratuit sau să fi fost de rea-credinţă".**

**Este evidentă buna-credinţă a terţilor dobânditori, una dintre condiţiile care blochează acţiunea în prestaţie tabulară, în cazul în care, la data încheierii tranzacţiei de către terţii dobânditori, în cartea funciară era notată numai acţiunea pentru executarea silită referitoare la imobilul în litigiu, la care aceştia au depus cererea de intervenţie notată în cartea funciară.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 2603
din 17 iunie 2003*

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Cluj-Napoca la 19 noiembrie 1999, reclamanţii N.D. şi N.S. au chemat în judecată pârâta SC M. SRL, pentru ca, prin sentinţa ce instanţa va pronunţa, să-i recunoască dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 7 situat în Cluj, înscris în C.F. 123291 Cluj cu nr. top 13800/4/C/VII, în caz contrar, să pronunţe o hotărâre judecătorească care să ţină loc de act autentic de vânzare-cumpărare şi intabularea dreptului de proprietate, cu obligarea pârâtei la cheltuielile de judecată ocazionate de proces.

În motivarea acţiunii, reclamanţii au arătat că la data de 18 august 1995 au încheiat cu pârâta contractul de vânzare-cumpărare nr. 448 cu privire la apartamentele nr. 6 şi nr. 7 din imobilul mai sus individualizat, stabilind preţul de 54.500 dolari S.U.A. (achitat integral) şi că în mod nejustificat pârâta refuză să perfecteze actul de vânzare-cumpărare la notariat.

În drept au fost invocate dispoziţiile art. 480, art. 969 şi art. 1294 C. civ.

Prin încheierea din 15 noiembrie 2000, instanţa şi-a declinat competenţa de soluţionare a cauzei în favoarea Tribunalului Cluj, faţă de prevederile art. 2 pct. 1 lit. b) C. proc. civ.

Cererea a fost trimisă spre soluţionare acestei din urmă instanţe, fiind înregistrată sub nr. 9530, iar la 26 februarie 2001, reclamanţii şi-au precizat şi extins acţiunea, solicitând, în contradictoriu cu M.N.D. şi M.O.T., rectificarea intabulării în C.F. nr. 123291 Cluj-Napoca cu nr. top 13800/4/C/VII privind dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 7 situat în Cluj, cu motivarea că pârâţii şi-au intabulat dreptul de proprietate în C.F. asupra apartamentului arătat, care a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 448/1995.

Prin sentinţa civilă nr. 338 din 21 septembrie 2001, Tribunalul Cluj a respins cererea, astfel cum a fost precizată şi extinsă, cu motivarea că, aşa cum rezultă din extrasul de C.F. mai sus indicat, apartamentul a fost iniţial în proprietatea SC M. SRL, cu drept de construire şi partaj, ulterior sub B 5 şi 6 fiind intabulat dreptul de proprietate în favoarea pârâţilor M.

S-a reţinut că aceştia din urmă au dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului în temeiul unei hotărâri judecătoreşti, şi anume sentinţa civilă nr. 324/C din 28 februarie 2000 a Tribunalului Cluj.

Conform acestei hotărâri judecătoreşti, s-a admis cererea de intervenţie în interes propriu a soţilor M.N. şi M.O., în contradictoriu cu pârâta SC M. SRL Cluj-Napoca, recunoscându-se dreptul de proprietate cu privire la acest apartament în temeiul unei tranzacţii. Pârâţii M. şi-au notat în C.F. cererea de intervenţie cu nr. 21249/1997, iar reclamanţii N.D. şi N.S. şi-au notat în C.F. acţiunea având ca obiect recunoaşterea dreptului acestora de proprietate cu privire la acelaşi apartament (nr. 7), ulterior, în 1999, sub nr. 20591.

Apoi, la data de 18 decembrie 1997, între pârâta SC M. SRL şi mandatarul reclamanţilor s-a încheiat un înscris sub semnătură privată referitor la derularea contractului nr. 448 din 18 august 1995, convenţie prin care părţile au stabilit că SC M. SRL urmează a restitui reclamanţilor suma de 87.768 mărci germane până la 30 iunie 1995.



Ca atare, instanţa a apreciat că acţiunea în prestaţie tabulară a reclamanţilor este neîntemeiată, faţă de dispoziţiile art. 1294 şi art. 1295 C. civ. şi ale art. 17 din Decretul-lege nr. 115/1938, având în vedere că, prin obligaţia de restituire a sumei de 87.768 mărci germane către reclamanţi, s-a realizat practic un fapt juridic ce echivalează cu rezoluţiunea contractului nr. 448/1995; pe de altă parte, B.C., în calitate de administrator al SC M. SRL, a fost obligat să plătească reclamanţilor suma de 54.800 dolari S.U.A. (sau echivalentul în lei), această sumă reprezentând preţul achitat de către reclamanţi pentru cumpărarea apartamentului nr. 7, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 448 din 18 august 1995.

Împotriva acestei hotărâri au declarat apel reclamanţii, criticând-o pentru nelegalitate şi netemeinicie, arătând că instanţa de fond nu a avut în vedere efectele contractului de vânzare-cumpărare nr. 448 din 18 august 1995, apreciind în mod eronat că acesta a fost reziliat printr-o convenţie ulterioară.

De asemenea, apelanţii au invocat împrejurarea că apartamentul nr. 7 situat în Cluj-Napoca a fost intabulat în C.F. pe baza unei sentinţe nelegale, precum şi a unei tranzacţii, cu atât mai mult cu cât pârâţii M. au avut contract de vânzare-cumpărare cu privire la apartamentul nr. 24, ci nu la apartamentul nr. 7.

Prin decizia civilă nr. 32 din 21 februarie 2002, Curtea de Apel Cluj a respins ca nefondat apelul, păstrând motivarea instanţei de fond.

Şi această decizie a făcut obiectul recursului, cale extraordinară de atac promovată de către reclamanţii N.D. şi N.S., motivele de recurs, fiind circumscrise practic, prin modul în care au fost redactate, criticilor din apel reiterate.

Prin prisma motivelor invocate, recursul este nefondat şi a fost respinge, pentru considerentele de mai jos:

La data de 19 noiembrie 1999, reclamanţii N.D. şi N.S. au învestit instanţa cu o acţiune prin care au solicitat, în contradictoriu cu pârâta SC M. SRL, recunoaşterea dreptului de proprietate cu privire la apartamentul nr. 7 situat în Cluj, astfel cum a fost înscris în C.F., iar în caz contrar s-a solicitat pronunţarea unei hotărâri care să ţină loc de act autentic de vânzare-cumpărare, intabularea dreptului de proprietate ca bun codevălmaş.

Ulterior, reclamanții și-au extins și precizat acțiunea, chemând în judecată și alte persoane, respectiv M.N.D. și M.O.T., pentru ca, în contradictoriu cu aceștia din urmă, să se dispună rectificarea intabulării în C.F. nr. 123291 Cluj-Napoca cu nr. top 13800/4/C/VII de sub B-5-6 privind dreptul de proprietate asupra aceluiași apartament.

Față de motivarea în fapt și în drept a acțiunii acestora, astfel cum a fost extinsă și precizată, în mod corect instanța de fond a calificat raportul juridic dedus judecății, apreciind că, prin petitele invocate, cererea de chemare în judecată se întemeiază în drept pe dispozițiile art. 17, art. 22, art. 24, art. 25 din Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor referitoare la cartea funciară și ale Legii nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare.

În acest cadru al reglementărilor, potrivit art. 17 din Legea nr. 115/1938, „drepturile reale asupra imobilelor se vor dobândi numai dacă între cel care dă și cel care primește dreptul este acord de voință asupra constituirii sau strămutării, în temeiul unei cauze arătate, iar constituirea sau strămutarea a fost înscrisă în cartea funciară". „Hotărârea judecătorească sau, în cazuri prevăzute de lege, deciziunea autorității administrative vor înlocui acordul de voință sau consimțământul" [alin. (4) al aceluiași text de lege].

În consecință, la data introducerii acțiunii – 19 noiembrie 1999 –, acordul de voință privind strămutarea dreptului de proprietate, conform contractului nr. 448 încheiat la 18 august 1995 între SC M. SRL și reclamanți, nu subzistă, deoarece, prin convenția încheiată ulterior, respectiv la data de 18 decembrie 1997 între vânzătoarea SC M. SRL, reprezentată prin B.C., și mandatarul reclamanților P.N. s-a stabilit de comun acord că SC M. SRL va restitui, până la data de 30 iunie 1998, suma de 87.768 mărci germane (echivalent în lei).

Față de situația de fapt expusă, instanța a stabilit că, la data promovării acțiunii, nu erau îndeplinite cerințele stipulate de dispozițiile art. 17 din Legea nr. 115/1938, art. 948 C. civ. cu privire la strămutarea dreptului de proprietate, caz în care, nefiind incidente nici prevederile art. 22 și art. 24 din aceeași lege, nu se poate pronunța o hotărâre care să țină loc de act de vânzare-cumpărare.

Cum nici condițiile prevăzute de art. 25 (posesia la data când a contractat terțul dobânditor pentru cel care solicită prestațiunea tabulară; anterioritatea actului juridic în temeiul căruia se cere prestația tabulară în raport cu actul juridic al terțului dobânditor; trebuie să fi dobândit cu titlu gratuit sau să fi fost de rea-credință) nu sunt îndeplinite, a fost respins și petitul privind rectificarea C.F.



Mai mult, interpretând judicios raportul juridic dedus judecății, este evidentă buna-credință a pârâților M. la data încheierii tranzacției, în C.F. fiind notată cu nr. 18.396/1996 numai acțiunea din dosarul nr. 15.768/1997 pentru executarea silită referitoare la acest apartament, la care pârâții au depus cererea de intervenție notată în C.F. cu nr. 21249/1997 (obiectul cererii fiind prestație tabulară).

În lumina acestor considerații, pentru cele arătate, Curtea a respins ca nefondat recursul, conform art. 312 alin. (1) teza a II a C. proc. civ.

**Notă:** În aplicarea dispozițiilor Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, instanțele judecătorești s-au pronunțat în mod diferit asupra chestiunii privind acțiunile în prestație tabulară sau în rectificare tabulară referitoare la înscrierea în cartea funciară a unor drepturi reale imobiliare, ce fac obiectul unor acte juridice încheiate anterior intrării în vigoare a legii menționate, respectiv dacă acestea mai sunt supuse reglementărilor din Decretul-lege nr. 115/1938.

Prin Decizia nr. XXI din 12 decembrie 2005 pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție, Secțiile Unite, s-a admis recursul în interesul legii declarat de Procurorul General al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție, stabilindu-se după cum urmează:

„Acțiunile de carte funciară (în prestație tabulară și în rectificare tabulară), având ca obiect înscrierea în cartea funciară a unor drepturi reale imobiliare prevăzute în acte juridice valabil încheiate anterior intrării în vigoare a Legii nr. 7/1996, sunt guvernate de dispozițiile legii vechi, respectiv de Decretul-lege nr. 115/1938".

## 11. Acțiune în rectificarea cărții funciare întemeiată pe Decretul-lege nr. 115/1938 împotriva subdobânditorului de bună-credință. Termen de formulare

Decretul-lege nr. 115/1938,
art. 34, art. 37

**Cererea reclamantului întemeiată pe dispozițiile art. 34 și art. 37 din Decretul-lege nr. 115/1938 poate fi promovată și împotriva subdobânditorului, chiar dacă acesta a fost de bună-credință.**

**Prevederile art. 37 din Decretul-lege nr. 115/1938 consacră principiul potrivit căruia desființarea dreptului autorului duce la desființarea dreptului dobânditorului și, ca atare, constatarea**

**nulităţii absolute a contractului iniţial atrage după sine şi constatarea nulităţii absolute a contractului subsecvent.**

**În alin. (1) al art. 37 se arată că acţiunea în rectificare se poate admite „dacă a fost intentată în termenul legiuit", iar în alin. (2) al acestui articol se arată că „termenul va fi de trei ani, socotiţi de la înregistrarea cererii pentru înscrierea dreptului a cărui rectificare se cere".**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 4678 din 11 noiembrie 2003*

Prin cererea înregistrată la Judecătoria Timişoara la data de 27 aprilie 1999, reclamantul G.N. a chemat în judecată pe pârâţii C.I. ş.a., solicitând instanţei ca, prin hotărârea pe care o va pronunţa, să dispună rectificarea C.F. 46303 Timişoara cu top 27633/XVIII, în sensul restabilirii situaţiei anterioare.

Reclamantul şi-a precizat acţiunea la data de 13 mai 1999, solicitând instanţei să constate nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 58092 din 10 noiembrie 1994 şi a contractului nr. 7863 din 16 februarie 1995 pentru cauza ilicită şi falsă a acestora şi, pe cale de consecinţă, să se dispună, în temeiul art. 34 alin. (1) şi art. 37 din Decretul nr. 115/1938, rectificarea C.F. 41239 Timişoara.

În motivarea acţiunii, reclamantul a arătat că la data de 29 iulie 1994 a încheiat un contract de împrumut cu pârâţii C.I. şi C.A. pentru suma de 11.620 mărci germane, pârâţii garantând restituirea împrumutului cu apartamentul proprietatea lor, situat în Timişoara, înscris în C.F. 46303, fiind de acord cu înscrierea în C.F. a interdicţiei de înstrăinare şi grevare. S-a mai arătat de către reclamant că pârâţii C.I. şi C.A. nu au înregistrat însă interdicţia de înstrăinare şi grevare a imobilului pe care l-au vândut pârâtului Ş.E., care, la rândul său, l-a vândut pârâţilor O.I. şi O.E.

Reclamantul a arătat, de asemenea, că pentru această faptă pârâţii C.I. şi C.A. au fost condamnaţi prin sentinţa penală nr. 939/1996 a Judecătoriei Timişoara, rămasă definitivă şi irevocabilă.

Pârâţii O.I. şi O.E. au formulat întâmpinare, prin care au solicitat respingerea acţiunii, arătând că ei sunt cumpărători de bună-credinţă, întrucât în C.F. nu era înscrisă nici o interdicţie de înstrăinare la data vânzării.

Pe de altă parte, au susţinut că dreptul la acţiune al reclamantului pentru restituirea împrumutului de la pârâţii C.I. şi C.A. s-a prescris la data de 29 iulie 1997.



Pârâtul C.I. a decedat la data de 6 octombrie 1999, moştenitoarea acestuia fiind C.A., aceasta continuând să participe în cauză, în nume propriu şi în calitate de moştenitoare a pârâtului decedat.

La termenul de judecată din data de 20 decembrie 1999, pârâţii O.I. şi O.E. au formulat o cerere prin care au solicitat de la reclamant despăgubiri. Cererea a fost considerată de către instanţă ca o cerere reconvenţională.

Judecătoria Timişoara, prin sentinţa civilă nr. 1445 din 31 ianuarie 2000, a admis în parte acţiunea principală precizată, formulată de către reclamant, a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între pârâţii C.I. şi C.A. şi pârâtul Ş.E., autentificat sub nr. 58092 la data de 10 noiembrie 1994.

A respins celelalte cereri din acţiune.

A disjuns cererea reconvenţională, fixând termen pentru judecarea acesteia.

A obligat pe pârâţii C.I. şi Ş.E. la plata cheltuielilor de judecată în sumă de 158.000 lei către reclamant.

Pentru a pronunţa această sentinţă, instanţa a reţinut că pârâţii C.I. şi C.A. au fost de rea-credinţă, ştiind că interdicţia de înstrăinare şi grevare care era înscrisă în contractul de împrumut pe care ei îl încheiaseră cu reclamantul nu a fost înscrisă în C.F. (dintr-o omisiune a funcţionarului de la C.F.) şi au profitat de această situaţie pentru a sustrage imobilul de la executarea silită, vânzându-l pârâtului Ş.E. la data de 10 noiembrie 1994.

A reţinut, de asemenea, că la încheierea acestui contract de vânzare-cumpărare imobilul era scos din circuitul civil prin convenţia încheiată între reclamant şi pârâţii C., atâta timp cât aceasta nu fusese revocată prin restituirea împrumutului şi, în consecinţă, una din condiţiile de validitate a contractului de vânzare-cumpărare – anume aceea că bunul să fie în circuitul civil – nu a fost respectată, motiv pentru care a constatat nulitatea absolută a acestui contract.

În ceea ce priveşte cel de-al doilea contract de vânzare-cumpărare, încheiat la data de 6 ianuarie 1995 între pârâtul Ş.E. şi pârâţii O.I. şi O.E., instanţa a reţinut că reaua-credinţă a acestora nu a fost dovedită şi că nu au fost dovedite nici alte cauze de nulitate absolută şi a respins această cerere.

Împotriva acestei sentinţe a declarat apel reclamantul, susţinând, în esenţă, că, întrucât contractul de vânzare-cumpărare încheiat între pârâţii C. şi Ş.E. a fost încheiat prin fraudă la lege, şi cel de-al doilea

contract încheiat este nul şi, în consecinţă, trebuia admisă acţiunea şi împotriva pârâţilor O.I. şi O.E.

Tribunalul Timiş, prin decizia civilă nr. 930 din 15 februarie 2001, a respins apelul ca nefondat şi a obligat pe apelant la plata sumei de 1.500.000 lei cheltuieli de judecată, reţinând că în mod corect instanţa de fond a respins capătul de cerere privind constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare încheiat de pârâţii Ş.E., O.I. şi O.E., constatând că aceştia din urmă au fost de bună-credinţă.

În ceea ce priveşte cererea de rectificare a C.F., instanţa de apel a apreciat că aceasta nu a fost promovată în termenul de prescripţie de trei ani de la înscrierea dreptului a cărui rectificare se cere.

În acest sens, şi faptul că reclamantul, deşi a cunoscut faptul păgubitor încă de la sfârşitul anului 1994, când s-a încheiat primul contract de vânzare-cumpărare, a ales calea unei acţiuni penale, fără să-i cheme în judecată printr-o acţiune separată pe pârâţii O.

Împotriva acestei decizii a declarat recurs reclamantul, invocând motive de nelegalitate şi netemeinicie.

Curtea de Apel Timişoara, prin decizia civilă nr. 1274 din 9 mai 2001, a admis recursul, a modificat în parte decizia şi sentinţa, în sensul că a admis în întregime acţiunea principală a reclamantului şi, în consecinţă, a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 7863 din 16 februarie 1995 şi a dispus rectificarea C.F. nr. 46303 Timişoara nr. top. 27633/XVIII, în sensul radierii dreptului de proprietate al pârâţilor Ş.E., O.I. şi O.E. şi reînscrierea dreptului de proprietate al pârâtei C.A. şi defunctului C.I., ca bun comun. Pentru a pronunţa această decizie, instanţa de apel a reţinut că dispoziţiile art. 37 din Decretul-lege nr. 115/1938 consacră principiul *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*, conform căruia constatarea nulităţii absolute a contractului iniţial atrage după sine şi constatarea nulităţii absolute a contractului subsecvent.

A reţinut, de asemenea, că termenul de prescripţie de trei ani prevăzut de art. 37 din Decretul-lege nr. 115/1938 a fost întrerupt, conform art. 16 din Decretul nr. 167/1958, prin introducerea de către reclamant a plângerii penale şi constituirea reclamantului ca parte civilă în procesul penal.

În consecinţă, instanţa de apel a constatat şi nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare subsecvent şi a dispus rectificarea menţiunilor în C.F. şi revenirea la situaţia anterioară.

În conformitate cu prevederile art. 27 lit. f) din Legea nr. 92/1992 şi ale art. 330 alin. (2) C. proc. civ., Procurorul General al Parchetului



de pe lângă Curtea Supremă de Justiţie a declarat recurs în anulare împotriva acestei din urmă hotărâri, respectiv decizia civilă nr. 1274 din 9 mai 2001 a Curţii de Apel Timişoara, considerând că aceasta a fost pronunţată cu încălcarea esenţială a legii, ceea ce a dus la soluţionarea greşită a cauzei pe fond şi, totodată, aceasta este şi vădit netemeinică.

S-a susţinut că din actele dosarului rezultă că înscrierea dreptului de proprietate în C.F. s-a făcut la data de 25 februarie 1995, iar acţiunea în rectificare a fost înregistrată de către reclamant la 27 aprilie 1999; ca atare, problema care trebuia să fie rezolvată de către instanţă era aceea dacă în intervalul de 4 ani a intervenit sau nu o cauză de întrerupere a termenului prevăzut de art. 37 din Decretul-lege nr. 115/1938. În acest sens, s-a mai susţinut că instanţele au ajuns la soluţii contradictorii, în fond şi apel, susţinându-se că nu a intervenit o asemenea cauză, iar în recurs considerându-se că, dimpotrivă, termenul de prescripţie a fost întrerupt.

În legătură cu motivul considerat de către instanţa de apel că a întrerupt cursul prescripţiei, în motivarea recursului în anulare s-a arătat că plângerea penală făcută de către reclamant împotriva soţilor C.I. şi C.A. a fost finalizată printr-o hotărâre penală prin care pârâţii C. au fost condamnaţi şi obligaţi la despăgubiri către reclamant.

S-a mai susţinut în motivarea recursului în anulare că reclamantul putea să promoveze acţiunea împotriva pârâţilor O.I. şi O.E., nu să aştepte rezolvarea procesului penal definitiv şi irevocabil, pentru că acest proces putea fi judecat independent de concluzia la care ar fi ajuns instanţele penale.

În plus, s-a mai susţinut că, pentru a putea opera întreruperea prescripţiei, era necesar ca acţiunea din cadrul procesului penal să aibă acelaşi obiect ca acţiunea îndreptată împotriva pârâţilor O.I. şi O.E., condiţie care nu este îndeplinită.

În consecinţă, s-a considerat că acţiunea reclamantului de rectificare C.F. este prescrisă, neexistând o cauză care să fi întrerupt cursul prescripţiei, în sensul art. 16 din Decretul nr. 167/1958.

Recursul în anulare nu este fondat.

Astfel, s-a reţinut în primul rând că cererea reclamantului întemeiată pe dispoziţiile art. 34 şi art. 37 din Decretul-lege nr. 115/1938 poate fi promovată şi împotriva subdobânditorului, chiar dacă acesta a fost de bună-credinţă.

Prevederile art. 37 din Decretul-lege nr. 115/1938, astfel cum în mod legal şi temeinic a reţinut instanţa de recurs, consacră principiul

„desființarea dreptului autorului duce la desființarea dreptului dobânditorului” și, ca atare, constatarea nulității absolute a contractului inițial atrage după sine și constatarea nulității absolute a contractului subsecvent.

În ceea ce privește condiția prevăzută de art. 37, acțiunea în rectificare se poate admite „dacă a fost intentată în termenul legiuit”, iar în alin. (2) al acestui articol se arată că „termenul va fi de trei ani, socotiți de la înregistrarea cererii pentru înscrierea dreptului a cărui rectificare se cere”.

În conformitate cu prevederile art. 16 din Decretul nr. 167/1958, cursul prescripției se întrerupe, printre altele, și prin introducerea de către reclamant a unei cereri de judecată – în cazul în speță, o plângere penală, care a declanșat un proces penal împotriva pârâților C.I. și C.A., vinovați de neînscrierea în C.F. a contractului de împrumut cu garanție imobiliară.

Cauza penală a fost rezolvată definitiv și irevocabil prin decizia penală nr. 678/R din 16 octombrie 1996, stabilindu-se cu autoritate de lucru judecat fapta ilicită cauzatoare de prejudiciu și prejudiciul.

Astfel, conform art. 17 din Decretul nr. 167/1958, a început să curgă un nou termen de prescripție de 3 ani de la data de 16 octombrie 1996, în raport de care acțiunea formulată de reclamant la data de 27 aprilie 1999 a fost promovată în termen.

Susținerile din recursul în anulare, că reclamantul ar fi putut să formuleze acțiune în rectificarea C.F. și mai înainte de soluționarea definitivă și irevocabilă a procesului penal, reprezintă o posibilitate teoretică, ce nu are însă relevanța juridică în cauză, pentru că reclamantul în mod legal a preferat să formuleze acțiunea după rămânerea definitivă și irevocabilă a cauzei penale, care stabilea cu autoritate de lucru judecat fapta ilicită cauzatoare de prejudiciu.

Nefondată este și susținerea că era necesar ca obiectul procesului penal să fie același cu cel din prezenta acțiune, pentru că ceea ce interesează este stabilirea faptei cauzatoare de prejudiciu – respectiv a neînscrierii în C.F. a mențiunii că imobilul nu poate fi înstrăinat, fiind grevat.

Astfel fiind, pentru considerentele mai înainte arătate, a fost respins ca nefondat recursul în anulare împotriva deciziei civile 1274 din 9 mai 2001 a Curții de Apel Timișoara, care este legală și temeinică.



## 12. Acțiune în rectificare de carte funciară în temeiul Decretului-lege nr. 115/1938. Efecte față de terțele persoane care au dobândit de bună-credință și prin act juridic cu titlu oneros un drept real, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare

Decretul-lege nr. 115/1938,
art. 34. art. 37

**Articolul 37 din Decretul-lege nr. 115/1938 prevede că acțiunea în rectificare întemeiată pe art. 34 pct. 1 și 2, dacă a fost intentată în termenul legiuit, își va produce efectele și față de terțele persoane, care au dobândit de bună-credință și prin act juridic cu titlu oneros vreun drept real, întemeindu-se pe cuprinsul cărții funciare.**

**Articolul 34 din Decretul-lege nr. 115/1938 prevede că rectificarea unei intabulări sau înscrieri provizorii se va cere de orice persoană interesată dacă înscrierea sau titlul în temeiul căruia s-a săvârșit nu au fost valabile sau dacă prin înscriere dreptul a fost greșit calificat.**

**Astfel, poate fi rectificată intabularea care s-a făcut în baza unui titlul anulat prin hotărâre definitivă și irevocabilă, întrucât dobândirea s-a făcut de la cineva al cărui titlu s-a anulat.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală,*
*decizia nr. 3670 din 20 aprilie 2005*

Prin sentința civilă nr. 6816 din 7 noiembrie 2003, Judecătoria Sibiu a admis acțiunea civilă formulată de F.M. împotriva pârâților D.V., N.A., F.G. și Banca C.D. SA Târgu Mureș, sucursala Mediaș, a dispus anularea încheierii de intabulare nr. 2286 din 7 martie 2003 din C.F. nr. 47337 Sibiu, nr. top 4072/1/1/1/1/2/2 și C.F. nr. 17546 Sibiu, nr. top 4072/1/1/1/1/2/2 și a încheierii de intabulare nr. 2561 din 14 martie 2003 din C.F. nr. 47337 Sibiu nr. top 4072/1/1/1/1/22 și restabilirea situației anterioare de C.F.

A obligat pârâții să plătească reclamantei suma de 200.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Curtea de Apel Alba Iulia, prin decizia nr. 1006/A din 18 iunie 2004, a respins apelul pârâtei Banca C.D. SA Târgu Mureș, sucursala Mediaș, împotriva sentinței susmenționate, precum și apelul pârâtei N.A.

Apelantele au fost obligate să plătească intimatei-reclamante 1.500.000 lei cheltuieli de judecată.

Ambele instanţe au reţinut că prin anularea formelor de executare a dispărut temeiul legal al transferului dreptului de proprietate, de la proprietarii tabulari înscrişi sub B 154-155, respectiv reclamanta şi pârâtul F.G., situaţie ce atrage anularea înscrierii transferului la B 208 în C.F. 17546 Sibiu şi la B 1 din C.F. 47337 Sibiu.

De asemenea, s-a subliniat că părţile nu prezentaseră un act de adjudecare semnat de director, debitor şi adjudecător, alături de executorul judecătoresc, astfel cum prevede art. 511 C. proc. civ. N.A. a achiziţionat imobilul la un interval de 7 zile, fără o informare completă în privinţa situaţiei juridice a acestuia.

Rectificarea C.F. nu presupune anularea titlului subdobânditorului, ci doar a înregistrării făcute în baza unui titlu nevalabil.

Împotriva deciziei Curţii de Apel Alba Iulia au declarat recurs pârâtele N.A.(D.) şi Banca C.D. SA Târgu Mureş, sucursala Mediaş.

Prima recurentă, invocând nulitatea prevăzută de art. 304 pct. 9 C. proc. civ., a criticat decizia, arătând că la data intabulării titlul său era valabil, iar faptul că ulterior titlul a fost anulat nu poate duce la înlăturarea înscrierii dreptului său în C.F.

Criticile celei dea doua recurente au constat în faptul că F.M. este proprietara a ½ din imobil şi atunci instanţa trebuia să anuleze înscrierea ca atare, deoarece F.G. nu a formulat cerere în instanţă, iar instanţa de fond, soluţionând acţiunea în lipsa întâmpinării sale, nu s-a putut pronunţa asupra unui mijloc de apărare.

Recursurile sunt nefondate.

I. În ce priveşte recursul pârâtei N.A. (în prezent D.), s-a constatat că singura sa susţinere nu are suport legal.

Dimpotrivă, art. 37 din Decretul-lege nr. 115/1938 prevede că acţiunea în rectificare întemeiată pe art. 34 pct. 1 şi 2, dacă a fost intentată în termenul legiuit, îşi va produce efectele şi faţă de terţele persoane, care au dobândit de bună-credinţă şi prin act juridic cu titlu oneros vreun drept real, întemeindu-se pe cuprinsul C.F.

Aceasta înseamnă că principiul publicităţii nu are aplicare în cazul nulităţilor prevăzute de pct. 1 şi 2 din art. 34, nici chiar în cazul în care din C.F. şi din anexele ei, cazul de nulitate nu se poate stabili.

Rectificarea C.F. s-a dispus în mod corect, deoarece intabularea prin încheierea nr. 2286 din 7 martie 2003 s-a făcut în baza unui act de adjudecare anulat prin sentinţa civilă definitivă şi irevocabilă nr. 2536/2003. Anularea titlului pârâtului D.V. atrage nulitatea încheierii de intabulare nr. 2286/2003, dar şi a celei cu nr. 256/2003, deoarece recurenta a cumpărat imobilul de la cel căruia titlul i se anulase.



II. Referindu-ne la recursul băncii, s-a constatat că aceasta, în recurs, a invocat apărări noi faţă de apel, ceea ce legea nu permite.

Nedepunerea întâmpinării [art. 118 alin. (2) C. proc. civ.] în termenul prevăzut de lege atrage decăderea pârâtului din dreptul de a mai propune probe şi a invoca excepţii, în afara celor de ordine publică.

Banca a fost citată legal pe tot parcursul procesului, dar nu a trimis un reprezentant la proces şi nici nu a depus întâmpinare, astfel încât, potrivit textului citat, sancţiunea este decăderea sa din dreptul de a propune probe. S-a subliniat că, deşi a cunoscut existenţa procesului, nu şi-a trimis la instanţă un reprezentant care să formuleze apărări.

Mai mult, în cererea de recurs nu s-a indicat mijlocul de apărare la care face referire.

Odată ce toate formele de executare au fost anulate, inclusiv actul de adjudecare a imobilului, acest fapt atrage nulitatea pentru întregul imobil. În temeiul art. 312 C. proc. civ., au fost respinse recursurile ca nefondate. Văzând şi dispoziţiile art. 274 C. proc. civ., părţile care au căzut în pretenţii au fost obligate la plata cheltuielilor de judecată.

## 13. Regim de carte funciară. Înscrierea dreptului de proprietate al vânzătorului. Irelevanţă în cazul în care s-a cunoscut că înscrierea este inexactă

Decretul-lege nr. 115/1938, art. 33

**Buna-credinţă nu poate fi reţinută în raport de dispoziţiile art. 33 din Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispoziţiilor privitoare la cărţile funciare (reluat în art. 34 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi a publicităţii imobiliare), care acordă importanţă atitudinii subiective a persoanei care a dobândit vreun drept real, întrucât această persoană nu se poate prevala de cuprinsul cărţii funciare dacă a cunoscut pe altă cale inexactitatea înscrierii.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 543 din 27 ianuarie 2005*

Prin sentința civilă nr. 8560 din 13 octombrie 2003, Judecătoria Brașov a admis în parte acțiunea formulată de reclamanții S.M. și W.L.E. în contradictoriu cu pârâții Municipiul Brașov, prin primar, SC R. SRL, G.P. și G.S. A constata că imobilul din Brașov compus din două camere și dependințe a fost preluat abuziv de la reclamanți prin Decretul nr. 223/1974.

S-a constatat nulitatea absolută a contractului prin care, la 29 octombrie 1996, statul, prin SC R. SRL, a vândut pârâților persoane fizice apartamentul.

S-a reținut, în esență, că aplicarea Decretului nr. 223/1974 față de reclamanți, cărora li s-a confiscat apartamentul ca urmare a părăsirii țării, a fost abuzivă și nu a produs efectul extinctiv de proprietate al dreptului lor. Ca atare, vânzarea nu se putea face în mod valabil în temeiul Legii nr 112/1995 către chiriași, care nu pot invoca buna-credință de care vorbește art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, întrucât la data cumpărării cunoșteau situația juridică litigioasă a imobilului, ei formulând cerere de intervenție în acțiunea în revendicare pornită potrivit dreptului comun în anul 1993.

Soluția și motivarea au fost menținute de Curtea de Apel Brașov, prin decizia civilă nr. 545 din 26 mai 2004, prin care s-au respins ca nefondate apelurile pârâților.

Împotriva acestei ultime decizi au formulat recurs Municipiul Brașov, prin primar, SC R. SRL și familia G., care au formulat motive asemănătoare, invocând dispozițiile art. 304 pct. 4, 8, 9 și 10 C. proc. civ. S-a susținut că instanțele și-au depășit atribuțiile când au apreciat că Decretul nr. 223/1974 ar fi fost neconstituțional. Un al doilea motiv de recurs are ca obiect excepția autorității lucrului judecat în raport cu sentința civilă nr. 13957 din 29 octombrie 1996, irevocabilă prin decizia civilă nr. 1298/1999 a Curții de Apel Brașov, prin care o acțiune anterioară având același obiect, în contradictoriu cu aceleași părți și urmând aceeași finalitate, a fost respinsă. În fine, s-a susținut că greșit s-a considerat că titlul pârâților nu ar fi fost valabil, în raport cu dispozițiile Legii nr. 10/2001.

Prin întâmpinare, reclamanții au solicitat respingerea recursurilor, formulându-se apărări cu privire la fiecare dintre motive.

Analizând recursurile prin prisma motivelor de casare formulate, Înalta Curte a constatat că acestea sunt nefondate, respingându-le pentru următoarele considerente:

Potrivit art. 304 pct. 4 C. proc. civ., modificarea sau casarea unor hotărâri se poate cere când instanța a depășit atribuțiile puterii judecătorești. S-a susținut că în cauză hotărârile pronunțate ar întruni această cerință, prin aceea că ar fi calificat Decretul nr. 223/1974 ca neconstituțional. Cu privire la această susținere, s-a observat că, pentru a fi în prezența unui exces de putere, ar trebui ca instanța să săvârșească acte care intră în atribuțiile unor organe aparținând altei autorități constituite în stat decât cea judecătorească. Astfel cum a motivat și instanța de apel, analizarea validității titlului statului de către instanțele judecătorești, prin raportare la Constituția în vigoare la data aplicării măsurii în cauză și la tratatele internaționale la acre România era parte a fost recunoscută în mod expres prin Legea nr. 213/1998 cu privire la proprietatea publică și regimul juridic al acesteia. Or, nu se poate susține că, aplicând o lege în vigoare, instanța a încălcat atribuțiile altei puteri din stat.



Apariția acestei legi și posibilitatea pe care art. 6 a deschis-o sunt argumente pentru care susținerea autorității lucrului judecat nu a putut fi primită.

Ambele instanțe au explicat amplu că în cauză nu sunt întrunite cerințele art. 1201 C. civ., aducând argumente de fapt și de drept pertinente și concludente, punct de vedere împărtășit și de Curte, ținând seama de lipsa identității de părți, obiect și cauză.

Cu privire la valabilitatea contractului de vânzare, invocată ca motiv al tuturor recursurilor, s-au reținut următoarele:

Astfel cum rezultă din extrasul de carte funciară depus în copie la dosar, soții S.M și S.L.E. au dobândit proprietatea asupra apartamentului nr. 1 din imobilul situat în Brașov, prin contract de schimb încheiat în anul 1980. În anul 1989, apartamentul a fost preluat de stat, jumătate cu plată și jumătate fără plată, în aplicarea Decretului nr. 223/1974. Din anul 1990 în apartament s-au mutat recurenții G., în calitate de chiriași ai statului.

După înlăturarea regimului dictatorial, L.E.W. (fostă S.) a început demersurile pentru redobândirea de la stat a apartamentului, intentând o acțiune de drept comun, în anul 1993, iar apoi formulând cerere către Comisia pentru aplicarea Legii nr. 112/1995. Ambele cereri au fost soluționate prin respingere, după mulți ani, în 1999.

În acțiunea cu care instanțele brașovene erau învestite din 1993, chiriașii G. au formulat cerere de intervenție accesorie în favoarea autorităților locale, pârâte în proces. Contrar susținerii recurenților, această atitudine subiectivă a lor, care au cunoscut, la data cumpărării locuinței în baza Legii nr. 112/1995, situația juridică a imobilului, este de natură a răsturna prezumția de bună-credință.

Ca atare – astfel cum bine au reținut atât instanța de fond, cât și cea de apel –, în speță sunt incidente dispozițiile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, potrivit cu care actele juridice de înstrăinare având ca obiect imobile preluate fără titlu valabil sunt lovite de nulitate absolută.

Buna-credință nu a putut fi reținută în speță nici în raport cu dispozițiile art. 33 din Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare (reluat în art. 34 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare), care acordă importanță atitudinii subiective a persoanei care a dobândit vreun drept real, în sensul că nu se poate prevala de cuprinsul cărții funciare, dacă a cunoscut pe altă cale inexactitatea înscrierii.

Pentru aceste considerente, recursul a fost respins.

## §5. Acțiune în revendicare imobiliară

### 14. Acțiune în revendicare. Operațiune de comparare a titlurilor. Criterii. Lipsa de relevanță juridică a bunei-credințe la încheierea actului juridic subsecvent

**Instanța de judecată, aflându-se în prezența a două acte de înstrăinare asupra aceluiași imobil, are obligația să verifice care este actul preferabil, altfel spus care este actul care provine de la un proprietar necontestat.**

**Buna-credință a cumpărătorului ulterior este lipsită de semnificație juridică, în condițiile în care actul de proprietate al foștilor proprietari este un act autentic de vânzare-cumpărare intrat în circuitul civil cu mult timp înainte, iar actul de proprietate al terțului dobânditor, încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995, provine de la un vânzător al cărui titlu a fost desființat cu efect retroactiv, care nu a fost niciodată proprietar, act care nu a fost transcris sau intabulat în cartea funciară vreodată.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5676 din 28 iunie 2005*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, prin sentința civilă nr. 971 din 5 octombrie 2000, a admis în parte acțiunea precizată, întemeiată pe dispozițiile art. 480 C. civ., formulată de reclamanta V.I. împotriva pârâtelor Primăria Municipiului București, SC A. SA și M.I. și în contradictoriu cu intervenienții C.C. și V.P., moștenitorii soțului reclamantei, introduși în cauză potrivit art. 58 C. proc. civ., și a obligat pârâtele să lase reclamantei și intervenienților în interes propriu în deplină proprietate și liniștită posesie apartamentul nr. 2 din București, și a respins constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 4701/1998, apreciind că nu au fost încălcate dispozițiile Legii nr. 112/1995.



S-a reținut că apartamentul în litigiu a fost dobândit de reclamantă și defunctul său soț, V.D., în anul 1951, conform contractului de cumpărare nr. 5419 din 19 decembrie 1951.

Ulterior, apartamentul a fost donat statului, donația fiind nulă absolut pentru lipsa cauzei, conform sentinței civile nr. 17.555 din 25 noiembrie 1998 a Judecătoriei Sectorului 2 București.

S-a mai reținut că pârâta M.I. a ocupat apartamentul în litigiu în calitate de chiriaș, iar ulterior în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 4701/1998 încheiat cu pârâta SC A. SA în baza Legii nr. 112/1995.

Deși reclamanta a susținut că titlul pârâtei este lovit de nulitate absolută, fiind încheiat în fraudarea legii, tribunalul a respins această cerere ca nefondată, motivat de faptul că respectivul contract de vânzare-cumpărare a fost încheiat la data de 16 iulie 1998 cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 112/1995, întrucât constatarea nulității titlului statului, respectiv a contractului de donație a avut loc ulterior prin sentința civilă nr. 17.555 din 25 noiembrie 1998.

Procedând însă la compararea titlurilor de proprietate ale celor două părți, tribunalul a dat eficiență titlului reclamantei, respectiv contractului de vânzare-cumpărare nr. 5416 din 19 decembrie 1951, și nu titlului pârâtei, reprezentat de contractul de vânzare-cumpărare nr. 4701/1998.

Aceasta, deoarece s-a apreciat că reclamanta a dobândit de la autorul al cărui drept era preferabil, în comparație cu pârâta, care a dobândit de la un autor al cărui titlu era lovit de nulitate absolută.

Soluția a fost dată ca o aplicație a principiului *nemo plus iuris ad allium transferre potest, quam ipse habet*, reclamanta făcând dovada că autorul său a avut un titlu preferabil.

Curtea de Apel București, Secția a III-a civilă, prin decizia civilă nr. 98/A din 1 martie 2001, a respins ca nefondate apelurile declarate

în cauză de pârâţii Municipiul Bucureşti şi M.I., luându-se act de renunţarea intervenientei C.C. la judecarea cererii de apel.

Recursul declarat de pârâta M.I., întemeiat pe dispoziţiile art. 304 pct. 9 şi 11 C. proc. civ., cu solicitarea de a fi respinsă acţiunea reclamantei, critică decizia civilă 98/A/2001 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, pentru următoarele considerente:

a) nu este aplicabil speţei principiul „nimeni nu poate transmite altuia mai multe drepturi decât are el însuşi", de vreme ce înstrăinarea apartamentului în litigiu nu era afectată de nici o interdicţie.

b) în mod greşit instanţele au stabilit prin comparare de titluri un drept preferabil pentru intimaţii-reclamanţi, de vreme ce recurenta a fost de bună-credinţă la momentul cumpărării apartamentului în litigiu, iar reclamanta şi intervenienţii de rea-credinţă, de vreme ce nu au notificat-o pe chiriaşă despre intenţia lor de revendicare a acestui apartament.

Criticile nu sunt întemeiate.

Susţinerea primă nu poate fi primită, întrucât statul nu a avut un titlu de proprietate legal dobândit în condiţiile art. 644-645 C. civ., de vreme ce actul de donaţie, prin care acesta a devenit proprietarul imobilului, ca urmare a constatării nulităţii sale absolute prin sentinţa civilă nr. 17.555/1998 a Judecătoriei Sectorului 2 Bucureşti, a fost desfiinţat cu efect retroactiv, din chiar momentul întocmirii sale, 28 decembrie 1962. Este evident astfel că vânzătorul, care s-a dovedit un *non dominus*, a înstrăinat ceea ce nu a avut în proprietate.

Este, de asemenea, neîntemeiată şi critica cu privire la admisibilitatea operaţiunii juridice privind compararea titlurilor, întrucât prezenta cauză se judecă pe dreptul comun, temeiul de drept al acţiunii introductive de instanţă constituindu-l art. 480 şi urm. C. civ. (iar legea specială cu procedura ei specifică Legea nr. 112/1995 sau Legea nr. 10/2001).

În atare situaţie, instanţa de judecată, aflându-se în prezenţa a două acte de înstrăinare asupra aceluiaşi imobil, avea obligaţia să verifice care este actul preferabil, care este actul care, provenind de la un proprietar necontestat, care a intrat în circuitul civil mai înainte, lucru pe care instanţele l-au făcut în mod judicios, stabilind că actul de proprietate al soţilor D. şi E.V., respectiv contractul de vânzare-cumpărare nr. 5416 din 19 decembrie 1951, transcris sub nr. 4988 din 20 decembrie 1951, este un act autentic de vânzare-cumpărare intrat în circuitul civil în anul 1951 şi necontestat sau desfiinţat vreodată până la data introducerii acţiunii.



Dimpotrivă, actul de proprietate al recurentei – contractul de vânzare-cumpărare nr. 4701 din 16 iulie 1998 încheiat cu Municipiul Bucureşti, prin SC A. SA – provine de la un vânzător al cărui titlu a fost desfiinţat cu efect retroactiv, care nu a fost niciodată proprietar, act care nu a fost transcris sau intabulat în C.F. vreodată.

În raport cu cele expuse, buna-credinţă a cumpărătorului ulterior este lipsită de semnificaţie juridică în cauză, asemenea celorlalte consideraţii privind notificarea şi aplicarea Legii nr. 112/1995 astfel cum s-a reţinut implicit şi de instanţele anterioare.

În ceea ce priveşte invocarea art. 304 pct. 11 C. proc. civ., s-a constatat că acesta este abrogat.

În consecinţă, admiterea acţiunii a fost urmarea unei corecte aplicări în cauză a dispoziţiilor art. 480-481 C. civ., astfel încât recursul pârâtei a fost respins ca nefundat, în baza art. 312 alin. (1) C. proc. civ.

**În acelaşi sens: a)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 6188 din 8 iulie 2005*: Nu s-a dovedit existenţa vreunei cauze de nulitate absolută care să afecteze contractul de vânzare-cumpărare cu privire la apartamentul în litigiu. Pârâtul l-a dobândit cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995, iar buna sa credinţă nu a fost nici un moment infirmată, el neavând cunoştinţă despre eventualul caracter litigios al bunului.

Pe de altă parte însă, compararea de titluri este favorabilă reclamantei-intimate, care a dobândit mai întâi de la adevăratul proprietar, iar nu de la unul aparent şi a transcris prima, toate aceste criterii de preferinţă operând în favoarea ei.

**b)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 7693 din 2 octombrie 2006*: Faptul că pârâtul-intimat ar fi fost de bună-credinţă la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare (aşa cum a statuat prima instanţă a fondului) îi salvează într-adevăr actul de la nulitate, în condiţiile prevăzute de art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001.

În acelaşi timp însă, prin hotărâre irevocabilă s-a recunoscut dreptul de proprietate al reclamantei asupra imobilului în litigiu, iar din momentul recunoaşterii acestui drept, care s-a făcut cu caracter retroactiv, reclamanta avea un bun, în sensul art. 1 din Protocolul nr. 1 adiţional la Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale (în acest sens şi cauza *Străin şi alţii c. României*).

De aceea, prin respingerea acţiunii îndreptate împotriva chiriaşului dobânditor ar însemna ca reclamanta să fie lipsită de bunul său, recunoscut irevocabil pe cale judecătorească, şi ar însemna o atingere adusă art. 1 din Protocolul nr. 1 menţionat anterior (prin aceea că statul a înstrăinat un bun asupra căruia nu avea titlu).

Aceste aspecte, rezultate din înscrisurile noi depuse în faza recursului (hotărârea judecătorească împotriva statului), pun în discuţie raportul dintre norma internă şi cea internaţională.

Astfel, dacă din perspectiva dispoziţiilor art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, încheierea cu bună-credinţă a contractului de vânzare-cumpărare îl salvează pe acesta de la nulitate, paralizând acţiunea în revendicare a adevăratului proprietar, aplicarea art. 1 din Protocolul nr. 1 înseamnă, dimpotrivă, că reclamanta care deţinea un bun, recunoscut ca atare, nu poate fi lipsită de acesta, prin ingerinţa statului (care a procedat la înstrăinare) şi prin neacordarea unei despăgubiri corespunzătoare (deci, prin neasigurarea proporţionalităţii ingerinţei în dreptul de proprietate al reclamantei).

Cum, în caz de conflict între norma internă şi cea internaţională, are preeminenţă norma internaţională [art. 20 alin. (2) din Constituţie], în aplicarea dispoziţiilor art. 1 din Protocolul nr. 1 (incidente în cauză datorită existenţei unei hotărâri irevocabile care a recunoscut dreptul de proprietate al reclamantei împotriva statului), s-a constatat caracterul nelegal al soluţiei prin care s-a respins acţiunea în revendicare a reclamantei.

În privinţa efectelor bunei-credinţe la încheierea contractului de vânzare-cumpărare (aspect reţinut de prima instanţă a fondului şi necontestat în căile de atac), ele urmează a se produce, astfel cum corect a susţinut recurenta, prin menţinerea valabilităţii actului juridic. Fiind evins în aceste condiţii, intimatul-pârât are însă posibilitatea să se întoarcă împotriva înstrăinătorului pentru a pretinde daune-interese, efectele bunei-credinţe manifestându-se pe acest plan.

**În sens contrar,** a se vedea *infra*, speţa nr. 15.



## 15. Acţiune în revendicare formulată de fostul proprietar împotriva subdobânditorului imobilului preluat în mod abuziv de către stat. Buna-credinţă a terţului dobânditor, criteriu de preferinţă între titlurile opuse

**În conflictul de interese legitime dintre adevăratul proprietar şi subdobânditorul de bună-credinţă al bunului său imobil este preferat acesta din urmă.**

**Recunoaşterea prevalenţei interesului subdobânditorului de bună-credinţă a fost impusă – în baza unor raţiuni cu o aplicare mai largă şi care au creat un adevărat principiu – de preocuparea pentru asigurarea securităţii circuitului civil şi a stabilităţii raporturilor juridice.**

**În condiţiile în care cumpărătorii nu au întreprins nici un demers pentru a se convinge asupra calităţii de proprietar a vânzătorului, mai mult, prin clauza inserată în contract, denotă că ei ştiau şi şi-au asumat pericolul evicţiunii, dar, uşuratic, au luat asupra lor toate consecinţele acesteia, un asemenea comportament răstoarnă prezumţia de bună-credinţă.**

**Cumpărătorii au încheiat actul în absenţa oricăror măsuri normale de precauţie, conforme unei prudenţe ori diligenţe minime pentru determinarea calităţii de adevărat proprietar a vânzătorului, astfel că această îndoială imputabilă cumpărătorilor şi fondată pe culpă distruge ideea de conduită legitimă şi, corelativ, de bună-credinţă; nu aparenţa că vânzătorul este proprietarul bunului nemişcător i-a determinat pe pârâţi să încheie actul, ci speranţa în nereuşita reclamantei de a-şi apropria imobilul.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 1211 din 26 martie 2003*

La data de 14 septembrie 1998, reclamanta A.N. a chemat în judecată pe pârâţii Statul Român, prin Ministerul Finanţelor Publice, Municipiul Constanţa, prin Primar, Consiliul Local al Municipiului Constanţa şi RA E.D.P.P. Constanţa, pentru ca, prin hotărârea ce se va pronunţa, să fie obligaţi să-i restituie în deplină proprietate apartamentul compus din două camere şi dependinţe situat în municipiul Constanţa, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu nr. 10.

În motivarea acţiunii, reclamanta a arătat că imobilul revendicat l-a dobândit în proprietate conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 5704 din 22 ianuarie 1973 şi prin Decizia nr. 508 din 27 decembrie 1988 emisă de Comitetul Executiv al fostului Consiliu Popular al

Judeţului Constanţa, bunul a fost preluat fără plată în proprietatea Statului, în baza Decretului nr. 223/1974, pe motiv că reclamanta, fiind plecată temporar în străinătate, a refuzat să se înapoieze în ţară la expirarea termenului.

Reclamanta a susţinut că decizia administrativă nu i-a fost comunicată şi, cum aceasta avea caracter constitutiv de drepturi, prin abrogarea Decretului nr. 223/1974 şi necomunicarea actului, decizia nu a produs efecte translative de proprietate asupra imobilului, astfel că statul nu are titlu valabil asupra bunului.

La 14 decembrie 1998, reclamanta A.N. a chemat în judecată şi pe pârâţii B.F. şi B.G., pentru ca, prin hotărârea ce se va pronunţa, să se constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 28029 din 25 noiembrie 1996 încheiat de cei doi pârâţi cu RA E.D.P.P. Constanţa, cu referire la imobilul în cauză.

În motivarea cererii completatoare, reclamanta a arătat că actul de vânzare-cumpărare are o cauză ilicită şi este încheiat în scopul de a frauda dreptul ei de proprietate asupra imobilului, cât timp vânzarea bunului era prohibită prin lege, iar cumpărarea s-a făcut pe riscul pârâţilor, clauză stipulată în contract. În acest sens, reclamanta a solicitat comisiei constituite conform Legii nr. 112/1995 restituirea în natură a imobilului şi, mai înainte de expirarea termenului prevăzut de art. 14 din lege şi fără ca cererii reclamantei să i se dea o rezolvare, bunul a fost vândut chiriaşilor cumpărători.

La 27 ianuarie 1999, pârâţii B.F. şi B.G. au solicitat, prin întâmpinare, respingerea acţiunii promovate de reclamantă, cu motivarea că actul de vânzare-cumpărare a fost încheiat în deplină legalitate, iar bunul dobândit cu bună-credinţă. La aceeaşi dată, prin cerere reconvenţională, pârâţii au solicitat obligarea reclamantei la plata contravalorii lucrărilor de reparaţii şi îmbunătăţiri şi investiţiilor efectuate la imobil, precum şi instituirea unui drept de retenţie.

Tot la 27 ianuarie 1999, B.F. şi B.G. au formulat o cerere de chemare în garanţie a celorlalţi pârâţi, pentru ca, în situaţia în care se va admite acţiunea reclamantei şi vor cădea în pretenţii, să le fie restituit preţul încasat de pârâţi pentru apartament, sumele achitate urmând a fi actualizate în temeiul unei expertize contabile.

Învestit cu soluţionarea cauzei, Tribunalul Constanţa, Secţia civilă, prin sentinţa nr. 136 din 3 martie 2000, a admis în parte acţiunea formulată de reclamanta A.N. şi a obligat pe pârâţii Statul Român, prin Ministerul Finanţelor Publice, Consiliul Local al Municipiului Constanţa, RA E.D.P.P. Constanţa, B.F. şi B.G. să-i lase în deplină proprietate şi liniştită posesie imobilul situat în Constanţa, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu nr. 10.



S-a respins ca nefondat capătul de cerere privind constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 28029 din 25 noiembrie 1996 încheiat între RA E.D.P.P. Constanţa şi cumpărătorii B.F. şi B.G.

S-a admis cererea de chemare în garanţie şi s-a constatat că pârâţii B.F. şi B.G. au un drept de creanţă în valoare de 23.344.684 lei reprezentând contravaloarea actualizată a ratelor achitate din preţul apartamentului. S-a admis cererea reconvenţională şi s-a constatat că aceiaşi pârâţi au un drept de creanţă de 15.121.557 lei reprezentând contravaloarea îmbunătăţirilor aduse la apartament şi li s-a recunoscut pârâţilor un drept de retenţie asupra imobilului până la recuperarea drepturilor de creanţă.

Curtea de Apel Constanţa, Secţia civilă, prin decizia nr. 289/C din 19 noiembrie 2001, a admis apelurile declarate de reclamanta A.N. şi de pârâţii B.F. şi B.G., a schimbat în parte sentinţa tribunalului, în sensul că îmbunătăţirile aduse apartamentului sunt de 22.5643.318 lei, iar ratele actualizate sunt de 41.250.056 lei. Îmbunătăţirile vor fi achitate de reclamanta A.N., iar ratele actualizate de chematele în garanţie. Dreptul de retenţie în favoarea pârâţilor priveşte suma de 22.564.318 lei reprezentând îmbunătăţirile la apartament.

Prin aceeaşi decizie au fost respinse ca nefondate apelurile declarate de pârâţii Consiliul Local Constanţa, Municipiul Constanţa, prin Primar, RA E.D.P.P. Constanţa şi Statul Român, reprezentat de Ministerul Finanţelor Publice, prin Direcţia Generală a Finanţelor Publice Constanţa.

Pentru a hotărî astfel, instanţele au reţinut şi motivat că reclamanta A.N. a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului revendicat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 5704 din 22 ianuarie 1973. Bunul a fost preluat de stat prin decizia nr. 508 din 27 decembrie 1988, emisă de Comitetul Executiv al fostului Consiliu Popular al Judeţului Constanţa, în temeiul art. 2 alin. (2) din Decretul nr. 223/1974, decizia administrativă constituind un act translativ de drept real, dacă a fost emisă cu respectarea formelor şi procedurii prevăzute de lege.

Întrucât decizia nu a fost comunicată reclamantei, iar actul normativ în temeiul căruia a fost emisă a fost abrogat, instanţele au constatat că dreptul de proprietate al reclamantei nu a fost desfiinţat, astfel că, prin comparare de titluri, s-a reţinut că este mai puternic

titlul reclamantei, întrucât titlul opus de pârâţii B.F. şi B.G. provine de la un neproprietar, Statul, prin RA E.D.P.P. Constanţa, procedând la vânzarea lucrului altuia.

Împotriva hotărârilor date în cauză în termen legal au declarat recurs pârâţii RA E.D.P.P., B.F. şi B.G.

În motivarea recursului, RA E.D.P.P. Constanţa a susţinut că imobilul revendicat a fost preluat în proprietatea statului cu titlu valabil, cu respectarea prevederilor Decretului nr. 223/1974, astfel că eronat instanţele au reţinut că Statul nu a putut transmite acest imobil în administrarea recurentei. Acţiunea reclamantei era inadmisibilă şi trebuia respinsă ca atare, deoarece valoarea apartamentului a fost, la data preluării, de 74.700 lei, din care reclamanta a achitat doar 48.841 lei, rămânând un debit nerambursat de 25.859 lei ce trebuie acoperit de la bugetul statului.

Pârâţii B.F. şi B.G. au criticat hotărârile pronunţate în cauză, în temeiul următoarelor motive de casare: acţiunea reclamantei trebuia respinsă ca inadmisibilă, având în vedere că, din valoarea totală a imobilului de 74.700 lei, reclamanta a achitat numai 48.841 lei; decizia administrativă emisă în temeiul Decretului nr. 223/1974 constituie titlu valabil de trecere a bunului în proprietatea statului; prin compararea titlurilor greşit s-a apreciat ca fiind relevant titlul reclamantei, întrucât pârâţii au cumpărat bunul cu respectarea Legii nr. 112/1995, fiind cumpărători de bună-credinţă; instanţele au rezolvat greşit atât cererea reconvenţională, cât şi cererea de chemare în garanţie.

Recursurile nu sunt fondate.

Reclamanta A.N. a dobândit dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 27 din Constanţa, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu, în temeiul contractului de construire nr. 5704 din 22 ianuarie 1973 şi al procesului-verbal de predare-primire-recepţie a locuinţei din data de 30 iunie 1973.

Prin decizia nr. 508 din 27 decembrie 1988, emisă de Biroul Permanent al Comitetului Executiv al fostului Consiliu Popular al Judeţului Constanţa, apartamentul reclamantei a fost preluat – fără plată –, în proprietatea statului, în temeiul art. 2 alin. (2) şi art. 4 din Decretul nr. 223/1974, pe motiv că A.N., fiind plecată temporar în străinătate, a refuzat să se înapoieze în ţară la expirarea termenului de şedere.

Potrivit art. 2 din Decretul nr. 223/1974, abrogat prin Decretul-lege nr. 9/1989, construcţiile ce aparţineau persoanelor care au plecat în



mod fraudulos din ţară sau care, fiind plecate în străinătate, nu s-au înapoiat la expirarea termenului stabilit pentru înapoierea în ţară, treceau fără plată în proprietatea statului.

În conformitate cu art. 4 din acelaşi act normativ, identificarea bunurilor, precum şi preluarea sau trecerea lor în proprietatea statului se făceau prin decizia Comitetului Executiv al Consiliului Popular Judeţean sau al Municipiului Bucureşti, în a cărui rază teritorială erau situate bunurile.

Aşadar, prin decizia organului administrativ, opera un transfer de drepturi către persoana aflată în una din situaţiile reglementate de art. 2 alin. (2) din Decretul nr. 223/1974 şi stat, dreptul de proprietate al statului născându-se în baza acestei decizii, şi nu prin efectul legii.

Aceasta înseamnă că decizia administrativă avea caracter constitutiv de drepturi şi, prin urmare, producea efecte numai pentru viitor.

Pe de altă parte, potrivit art. 4 alin. (2) din Decretul nr. 223/1974, decizia administrativă nu devenea definitivă şi deci nu începea să-şi producă efectele decât după expirarea termenului în care persoanele ale căror bunuri erau trecute în proprietatea statului puteau să facă plângere împotriva acestei decizii.

Exercitarea acestui drept impunea însă comunicarea actului administrativ.

Cum, în speţă, decizia emisă în baza Decretului nr. 223/1974 nu a fost comunicată reclamantei, lipsa comunicării afectează validitatea transferului dreptului de proprietate către stat, iar decizia administrativă nu mai poate produce efecte prin intrarea în vigoare a Decretului-lege nr. 9/1989, actul normativ în temeiul căruia decizia necomunicată a fost emisă fiind abrogat.

Împrejurarea că la data emiterii deciziei administrative reclamanta A.N. nu achitase preţul integral al apartamentului nu are nici o relevanţă asupra admisibilităţii acţiunii în revendicare, întrucât dreptul de proprietate asupra nemişcătorului a fost dobândit în temeiul contractului de construire şi al procesului-verbal de predare-primire-recepţie, iar nu ulterior, prin rambursarea debitului.

Apărarea pârâţilor B.F. şi B.G., care constituie totodată şi motiv de recurs, potrivit căreia au încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu referire la imobilul revendicat de reclamantă cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995 şi că au fost de bună-credinţă, nu a putut fi primită, fiind contrazisă de probele administrate în cauză.

Astfel, cu cererea înregistrată sub nr. 14918 din 30 mai 1996, reclamanta A.N. s-a adresat comisiei constituite conform Legii

nr. 112/1995 de pe lângă Consiliul Local Constanța pentru restituirea în natură a imobilului ce formează obiect al prezentei cauze. La cererea de restituire a imobilului, reclamanta a anexat titlul său de proprietate, iar în cerere a învederat că imobilul a fost preluat de stat în baza Decretului nr. 223/1974 și că la acea dată era ocupat în întregime de chiriași.

Cererea reclamantei nu a primit nici o rezolvare. În schimb, la data de 25 noiembrie 1996, foștii chiriași, recurenții-pârâți B.F. și B.G., au cumpărat de la recurenta-pârâtă RA E.D.P.P. Constanța apartamentul litigios contra unui preț de 12.734.567 lei, neachitat integral. În contract se menționează că actul s-a încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995 și s-a inserat următoarea clauză: „RA E.D.P.P. Constanța este exonerată de orice fel de răspundere în situația în care apar litigii având ca obiect anularea prezentului act de vânzare-cumpărare a spațiului".

Cauza, fiind una dintre condițiile generale de validitate a actului juridic, reprezintă expresia poziției subiective a părților față de actul juridic încheiat. Ignorarea sau, dimpotrivă, cunoașterea de către cumpărător a faptului că bunul înstrăinat nu aparține vânzătorului, poziție subiectivă în funcție de care cumpărătorul urmează să fie calificat ca fiind de bună sau de rea-credință, își are un incontestabil reflex la nivelul cauzei.

Nici practica și nici doctrina nu au înțeles însă să recunoască, în toate cazurile, eficiența distructivă principiului potrivit căruia nimeni nu poate să transmită mai multe drepturi decât are. În conflictul de interese legitime dintre adevăratul proprietar și subdobânditorul de bună-credință al bunului său imobil a fost preferat cel din urmă. Recunoașterea prevalenței interesului subdobânditorului de bună-credință a fost impusă – în baza unor rațiuni cu o aplicare mai largă și care au creat un adevărat principiu –, de preocuparea pentru asigurarea securității circuitului civil și a stabilității raporturilor juridice. Din punct de vedere juridic, soluția și-a aflat așadar suport în rațiuni de ordin pragmatic, concretizate în principiul validității aparenței de drept, a cărui esență este exprimată în adagiul *error communis facit ius*.

Incidența acestui principiu este însă subsecventă întrunirii cumulative a două condiții privind eroarea cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului – eroare care trebuie să fie comună sau unanimă și, de asemenea, invincibilă – și a unei condiții privind buna-credință a subdobânditorului, care trebuie să fie perfectă, adică lipsită de orice culpă sau chiar îndoială imputabilă acestuia.



În speță, în aplicarea acestor principii, s-a constatat că recurenții-pârâți B.F. și B.G. nu au întreprins nici un demers pentru a se convinge asupra calității de proprietar a vânzătoarei RA E.D.P.P. Constanța, mai mult, prin clauza inserată în contract, astfel cum a fost integral reprodusă, denotă că ei știau și și-au asumat pericolul evicțiunii, dar, ușuratic, au luat asupra lor toate consecințele acestuia. Un asemenea comportament răstoarnă prezumția de bună-credință și, inevitabil, nimicește aparența de drept.

Pârâții-cumpărători au încheiat actul în absența oricăror măsuri normale de precauție, conforme unei prudențe ori diligențe minime pentru determinarea calității de adevărat proprietar a regiei vânzătoare, astfel că această îndoială imputabilă cumpărătorilor și fondată pe culpă distruge ideea de conduită legitimă și, corelativ, de bună-credință. Nu aparența că RA E.D.P.P. Constanța este proprietara bunului nemișcător i-a determinat pe pârâți să încheie actul, ci speranța în nereușita reclamantei de a-și apropria imobilul în temeiul cererii formulate încă din 30 mai 1996 la comisia competentă și care, nici până în prezent, nu a dat un răspuns legitimei solicitări.

Sunt considerente pentru care s-a constatat că în mod legal instanțele au apreciat ca fiind mai puternic și mai bine caracterizat titlul reclamantei și, pe cale de consecință, corect au admis acțiunea în revendicare.

Criticile referitoare la modul de soluționare a cererii reconvenționale și a cererii de chemare în garanție privesc chestiuni de fapt care temeinic au fost rezolvate de instanța de apel în baza celor două expertize administrate în cauză.

Față de cele ce preced, recursurile pârâților sunt nefondate și au fost respinse în consecință.

**În același sens: a)** *C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 2681 din 19 iunie 2003*: Instanța de apel a reținut că apelanții au încheiat contractele de vânzare-cumpărare cu bună-credință, cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995, însă în urma comparării titlurilor de proprietate, cel avut de autoarea reclamantei s-a dovedit a fi mai vechi și mai bine conturat.

Curtea a avut în vedere că soluționarea cauzei în fond și în apel s-a făcut fără ca instanțele să ia în considerare chestiunea efectelor juridice pe care le poate avea aparența de drept (aspect evocat de regulă prin adagiul latin *error comunis facit ius*).

Pe de altă parte, Curtea a reținut că în cauză nu s-a făcut dovada că anterior încheierii contractelor de cumpărare (în anul 1996, respectiv 1997) reclamanta ar fi adus la cunoștință recurenților intenția sa de a revendica imobilul, iar acțiunea propriu-zisă a fost formulată doar la 2 februarie 1998.

De altfel, toate aceste împrejurări au fost avute în vedere de către instanța de apel care, în mod justificat, a reținut în mod expres că pârâții P.F., V.M. și M.V. au calitatea de cumpărători de bună-credință.

Într-o abordare consecventă, s-ar fi impus ca, în urma acestei constatări, instanța de apel să dea curs principiului protejării bunei-credințe, acordând preferință titlurilor de proprietate ale cumpărătorilor, soluție care în egală măsură ar fi fost conformă și cerințelor conservării efectelor juridice ale aparenței de drept mai sus menționate.

**b)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2105 din 24 februarie 2006*: Instanța a procedat la compararea titlurilor reclamantelor și pârâților, pentru că a fost sesizată cu o acțiune în revendicare întemeiată pe dispozițiile art. 480 C. civ.; o atare comparație, fără a fi prevăzută expres de un text legal, este obligatorie atunci când atât reclamantul, cât și pârâtul prezintă titluri de proprietate pentru unul și același bun; în lipsa unei astfel de comparații, nu se poate stabili care dintre părți este îndreptățită să-și exercite prerogativele de proprietar, conform art. 480 C. civ.

Recurenții au susținut că titlurile lor, reprezentate de contractele de vânzare-cumpărare încheiate în baza Legii nr. 112/1995 sunt preferabile titlului reclamantelor, conform dispozițiilor Legii nr. 10/2001. În realitate, Legea nr. 10/2001 stabilește că restituirea în natură nu este posibilă și că, practic, contractele de vânzare-cumpărare încheiate de chiriași cu statul sunt preferabile titlurilor de proprietate ale persoanelor îndreptățite la măsuri reparatorii numai în anumite condiții, și nu în orice situație, așa cum au pretins recurenții, invocând dispozițiile art. 18 lit. d) din lege.

Astfel, dacă imobilul a fost preluat fără titlul valabil, contractul de vânzare-cumpărare este lovit de nulitate absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credință. În acest sens sunt dispozițiile art. 45 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, republicată (fost art. 46, la data judecării cauzei în apel).

Este adevărat că reclamanții nu și-au întemeiat cererea pe dispozițiile acestei legi, care nu era în vigoare la data introducerii acțiunii, dar așa cum chiar recurenții au arătat, legea nu face decât să reia un principiu general de drept, care ocrotește pe dobânditorul de bună-credință și cu titlul oneros al bunului, astfel încât analiza efectuată de instanța de apel pe aspectul bunei-credințe corespunde scopului urmărit de legiuitor odată cu adoptarea legii speciale de reparație.



**În sens contrar**, a se vedea *supra*, speța nr. 14.

**Notă:** Diversitatea soluțiilor pronunțate de Înalta Curte a fost sesizată și de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, după cum rezultă din hotărârile cuprinse în Capitolul VII.

Fără a detalia aspectele ce țin de incidența hotărârilor Curții Europene asupra dreptului intern, precum și considerentele acestora, este necesar a se sublinia că instanțele trebuie să le aibă în vedere, ținând cont de particularitățile și circumstanțele cauzelor în care au fost pronunțate.

## 16. Acțiune în revendicare imobiliară. Nulitate. Cerere introdusă anterior intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001. Dispoziții legale aplicabile în aprecierea bunei/relei-credințe. Dispozițiile de drept comun

C. civ., art. 1, art. 480, art. 481
Constituția României, art. 15

**În condițiile în care reclamanții s-au adresat justiției cu o acțiune în revendicare, invocând prin cererea de chemare în judecată dispozițiile art. 480 și art. 481 C. civ., iar instanța de apel a soluționat pricina prin aplicarea dispozițiilor Legii nr. 10/2001, schimbând temeiul juridic al acțiunii, a încălcat principiul disponibilității specific dreptului civil; s-a încălcat și principiul neretroactivității legii civile consacrat prin art. 15 din Constituția României și art. 1 C. civ., întrucât reclamanții s-au adresat justiției mai înainte de adoptarea legii invocate prin decizia recurată.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 170 din 9 ianuarie 2006*

Prin acțiunea înregistrată la Tribunalul Constanța, la 1 iunie 1998, reclamanții H.G.M. și V.Z. au solicitat să se constate aplicarea abuzivă a art. II din Decretul nr. 92/1950 cu privire la imobilul situat în Constanța și obligarea pârâtelor Consiliul Local Constanța, Municipiul Constanța, prin Primar, RA E.D.P.P. Constanța și Statul Român, prin Ministerul Finanțelor, să lase reclamanților în deplină proprietate

și netulburată posesie respectivul imobil. În drept, reclamanții au invocat dispozițiile art. 480 și art. 481 C. civ.

Soluționând pricina în primă instanță, Tribunalul Constanța, prin sentința civilă nr. 335 din 3 mai 1999, a admis acțiunea.

Curtea de Apel Constanța, Secția civilă, prin decizia nr. 67 din 30 martie 2000, a admis apelurile declarate de reclamanți, de pârâții menționați în cererea inițială de chemare în judecată și de pârâții I.A. și I.E. (foștii chiriași ai statului), a desființat în totalitate sentința civilă nr. 335/1999 a Tribunalului Constanța și a trimis cauza pentru rejudecare la același tribunal.

Rejudecând pricina în fond, Tribunalul Constanța, Secția civilă, prin sentința nr. 717 din 25 octombrie 2000, a admis din nou acțiunea în revendicare formulată de reclamanți, mai puțin împotriva Statului Român, care nu are calitate procesuală pasivă.

Curtea de Apel Constanța, Secția civilă, prin decizia nr. 201/C din 11 iunie 2001, a admis apelurile declarate de pârâți, a schimbat în parte sentința civilă nr. 717/2000 a Tribunalului Constanța, în sensul că a respins ca nefondată acțiunea față de pârâții Consiliul Local Constanța, prin Primar, Municipiul Constanța, RA E.D.P.P. Constanța, I.A. și I.E., menținând restul dispozițiilor sentinței.

Curtea Supremă de Justiție, Secția civilă, prin decizia nr. 1488 din 10 aprilie 2003, a admis recursul declarat de cei doi reclamanți, a casat decizia nr. 201/2001 a Curții de Apel Constanța și a trimis cauza aceleiași curți de apel pentru rejudecarea apelurilor.

Rejudecând apelurile pârâților, Curtea de Apel Constanța, Secția civilă, prin decizia nr. 65/C din 21 ianuarie 2004, le-a admis și a schimbat în parte sentința civilă nr. 717 din 25 octombrie 2000 a Tribunalului Constanța, în sensul că a respins acțiunea în revendicare față de pârâții I.I. și I.E. pentru imobilul ce face obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 27206 din 25 octombrie 1996 (compus din cameră, hol, pivniță și teren aferent de 40,52 mp), menținând celelalte dispoziții ale sentinței.

Hotărând astfel, curtea a motivat că pârâții I. au cumpărat locuința în temeiul Legii nr. 112/1995, că au fost de bună-credință la data cumpărării și că dreptul lor este ocrotit prin dispozițiile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001.

Împotriva deciziei nr. 65/C din 21 ianuarie 2004 a Curții de Apel Constanța au declarat recurs pârâții RA E.D.P.P. Constanța, Municipiul Constanța și Consiliul Local Constanța, precum și reclamanții H.G.M. și V.Z.



Pârâta RA E.D.P.P. Constanța a criticat decizia curții de apel, susținând, în esență, că reclamanții nu au depus toate actele de stare civilă necesare pentru dovedirea calității procesuale active, iar, pe de altă parte, imobilul revendicat nu a fost identificat, pentru a se stabili cu certitudine adresa la care a fost situat imobilul ce a aparținut în proprietate autorului reclamanților.

Pârâții Municipiul Constanța și Consiliul Local Constanța au susținut, prin recursul declarat, că nu s-a stabilit cu exactitate cine sunt moștenitorii lui I.A., pârât care a decedat în cursul procesului, că reclamanții nu au depus actele de stare civilă necesare dovedirii calității procesuale active și că expertiza tehnică întocmită în cauză nu a clarificat problema identificării imobilului aflat în litigiu, așa încât se impunea respingerea în totalitate a acțiunii formulate de reclamanți.

La rândul lor, reclamanții, prin recursul declarat, au invocat dispozițiile art. 304 pct. 7, 8, 9 și 10 C. proc. civ., solicitând modificarea în parte a deciziei recurate, în sensul respingerii în totalitate a apelurilor și menținerii sentinței civile nr. 717/2000 a Tribunalului Constanța.

Dezvoltând motivele de recurs, reclamanții au arătat că decizia recurată cuprinde considerente contradictorii când a reținut buna-credință a chiriașilor cumpărători, că instanța de apel a schimbat natura și înțelesul contractului de vânzare-cumpărare prin care chiriașii au cumpărat locuința, că decizia recurată a fost dată cu aplicarea greșită a Legii nr. 112/1995 și că pârâții I. nu au ratificat apelul declarat de avocatul lor.

Recursurile declarate sunt întemeiate, în sensul considerentelor ce vor fi arătate în continuare.

Reclamanții s-au adresat justiției, la 1 iunie 1998, cu o acțiune în revendicare, invocând, prin cererea de chemare în judecată, dispozițiile art. 480 și art. 481 C. civ.

Instanța de apel, prin decizia nr. 65/C din 21 ianuarie 2004, a schimbat în parte sentința primei instanțe și a soluționat pricina cu privire la pârâții I.I. și I.E. prin aplicarea dispozițiilor Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989. Procedând în acest mod, instanța de apel a schimbat temeiul juridic al acțiunii, încălcând principiul disponibilității specific dreptului civil.

Instanța nu putea schimba cauza cererii de chemare în judecată, or, prin această schimbare, a fost schimbat și înțelesul vădit neîndoielnic al actului juridic dedus judecății.

Soluționând litigiul prin prisma dispozițiilor Legii nr. 10/2001, instanța a nesocotit și principiul neretroactivității legii civile consacrat prin art. 15 din Constituția României și art. 1 C. civ., întrucât reclamanții s-au adresat justiției mai înainte de adoptarea legii invocate prin decizia recurată.

Situația de fapt ce trebuia avută în vedere la dezlegarea pricinii nu a fost, însă, deplin stabilită.

Astfel, din dosar rezultă că, în paralel cu prezentul litigiu, reclamanții au formulat și notificare potrivit Legii nr. 10/2001, or, în atare situație, instanța era datoare să pună în discuția părților obligația de a depune acte din care să rezulte modul de soluționare a procedurii declanșate în baza respectivei legi.

În cursul procesului, pârâtul I.A., chemat în judecată alături de soția sa I.E., a decedat. Față de această situație, instanța trebuia să ceară pârâtei I.E. să depună la dosar certificatul de moștenitor eliberat în urma decesului soțului, dacă un asemenea certificat a fost eliberat. În loc să procedeze în acest mod, instanța a acceptat să soluționeze litigiul în contradictoriu și cu I.I., fiul pârâtului decedat, fără a se stabili dacă a acceptat moștenirea și dacă a avut sau nu drepturi locative în legătură cu locuința aflată în litigiu.

Pentru a aprecia asupra existenței bunei-credințe a părților la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 27206 din 25 octombrie 1996, instanța trebuia să oblige părțile să depună la dosar cererea formulată de chiriași de a cumpăra locuința în temeiul Legii nr. 112/1995. Cererea respectivă urma să fie examinată prin coroborare cu celelalte probe administrate spre a se stabili dacă au fost îndeplinite condițiile prevăzute de Legea nr. 112/1995 pentru înstrăinarea locuinței aflate, în prezent, în litigiu.

Soluționând litigiul fără a administra probele necesare stabilirii depline a situației de fapt și fără a respecta principiul disponibilității, instanța de apel a pronunțat o hotărâre nelegală și netemeinică.

În consecință, recursurile declarate au fost admise, a fost casată decizia recurată și a fost trimisă cauza, spre rejudecare, aceleiași curți de apel.



**În același sens: a)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5250/2005*: Acțiunea a fost înregistrată a data de 2 mai 2000 la Judecătoria Sectorului 1 București, iar Legea nr. 10/2001 a intrat în vigoare la data de 14 februarie 2001.

Așa fiind și deoarece reclamantul nu a renunțat la judecarea cauzei și nu a solicitat nici suspendarea judecății pentru a beneficia de dispozițiile Legii nr. 10/2001, potrivit principiului disponibilității, nu poate fi invocată încălcarea dispozițiilor acestei legi și nici nu poate fi invocată această lege în apărare de către intervenient. Cu alte cuvinte, aplicarea imediată a legii în privința cauzelor aflate în curs de judecată se putea face numai în condițiile prevăzute de art. 47 alin. (1) din Legea nr. 10/2001.

Opțiunea persoanei îndreptățite la una din procedurile prevăzute de lege se concretizează fie prin renunțarea acesteia la judecarea cauzei în revendicare, fie prin solicitarea acesteia de suspendare a cauzei.

Instanța sesizată cu o acțiune în revendicare nu va putea abdica de la temeiul juridic al acțiunii cu care a fost învestită.

**b)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 6235 din 10 noiembrie 2004*: Recursul vizează în principal inaplicabilitatea prevederilor art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 în soluționarea acțiunii în revendicare inițiate la 20 decembrie 1999. În raport de această dată, rezultă că nu sunt incidente în speță prevederile legii speciale, în vigoare de la data de 14 februarie 2001, deoarece s-ar încălca principiul neretroactivității legii civile.

**În sens contrar,** a se vedea *infra*, spețele nr. 17 și 18.

**17. Acțiune în revendicare imobiliară. Nulitate. Cerere introdusă anterior intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001. Dispoziții legale aplicabile. Aprecierea bunei-credințe în temeiul art. 45 alin. (2) [fostul art. 46 alin. (2)] din Legea nr. 10/2001**

C. civ., art. 1899
Legea nr. 10/2001, art. 46 alin. (2) [1)]

**În cazul unei acțiuni introduse anterior intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001, instanța a reținut că, potrivit art. 46 alin. (2) din această lege, actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele întocmite în procesul de privatizare, având ca obiect imobilele preluate fără titlu valabil, sunt lovite de nulitate absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credință.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 4632 din 22 iunie 2004*

Procurorul General al Parchetului de pe lângă Curtea Supremă de Justiție a declarat, în temeiul art. 330 pct. 2 C. proc. civ., recurs în anularea deciziei civile nr. 610 din 25 februarie 2002 a Curții de Apel București și a susținut că hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea esențială a legii, ceea ce a determinat o soluționare greșită a cauzei pe fond, precum și că, totodată, aceasta este vădit netemeinică.

S-a arătat că eronat curtea de apel, ca instanță de recurs, a considerat că a fost încheiat în frauda legii contractul de vânzare-cumpărare din 26 martie 1997, deși nu s-a făcut dovada conivenței frauduloase a părților actului juridic.

S-a precizat că fără a se face dovada relei-credințe a subdobânditorului cu titlu oneros, s-a considerat că există motiv de nulitate absolută a contractului.

S-a precizat că actul juridic a fost încheiat cu respectarea dispozițiilor art. 9 și art. 10 din Legea nr. 112/1995, astfel încât erau aplicabile prevederile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, în sensul că nu sunt lovite de nulitate absolută actele juridice de înstrăinare încheiate cu bună-credință ce au ca obiect imobile preluate de Statul Român.

Recursul în anulare a fost admis ca fondat, pentru următoarele considerente:

[1)] În prezent, art. 45.



Prin acțiune, B.R. a solicitat instanței, în contradictoriu cu SC H.N. SA, C.G.M.B., M.E. și M.D., constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 26 martie 1997, încheiat între pârâți cu privire la imobilul situat în București, și evacuarea pârâților persoane fizice din imobil pentru lipsă de titlu.

În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că, prin sentința civilă nr. 3716 din 12 martie 1996 a Judecătoriei Sectorului 1 București, a redobândit dreptul de proprietate asupra imobilului situat în București și că în mod nelegal, prin fraudă la lege, statul a înstrăinat apartamentul nr. 6 din acest imobil pârâților M.E. și M.D.

Prin întâmpinare, pârâții M.E. și M.D. au solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, cu motivarea că actul de vânzare-cumpărare a fost încheiat cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995, ei fiind dobânditori de bună-credință ai imobilului.

Prin sentința civilă nr. 2517 din 1 martie 2001, Judecătoria Sectorului 1 București a admis în parte acțiunea reclamantului, în sensul că a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare din 26 martie 1997 încheiat între pârâți și a anulat ca netimbrat capătul de cerere privind evacuarea pârâților M.E. și M.D. din imobil.

Pentru a hotărî astfel, instanța a reținut, în esență, că actul de vânzare-cumpărare s-a încheiat în frauda dreptului de proprietate al reclamantului și cu încălcarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995, ceea ce atrage nulitatea sa absolută.

Tribunalul București, Secția a III-a civilă, prin decizia civilă nr. 2406 din 6 septembrie 2001, a admis ca fondat apelul declarat de pârâții M.E. și M.D. împotriva sentinței civile nr. 2517 din 1 martie 2001 a Judecătoriei Sectorului 1 București, pe care a modificat-o în tot și, pe fond, a respins acțiunea.

Pentru a pronunța această soluție, instanța de apel a reținut că părțile au fost de bună-credință la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, acesta fiind încheiat cu respectarea dispozițiilor legale.

Prin decizia nr. 610 din 25 februarie 2002, Curtea de Apel București, Secția a III-a civilă, a admis recursul declarat de reclamantul B.R., a modificat decizia tribunalului, în sensul că a respins ca nefondat apelul declarat de pârâți împotriva sentinței judecătoriei.

Curtea de apel a considerat eronat că a fost încheiat prin fraudă la lege contractul de vânzare-cumpărare din 26 martie 1997 pentru imobilul în litigiu.

În speță, reclamantul B.R. a redobândit dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu prin sentința civilă nr. 3716 din 12 martie

1998 a Judecătoriei Sectorului 1 Bucureşti, conform căreia C.G.M.B. şi SC H.N. SA, care au reprezentat Statul Român, au fost obligaţi să lase reclamantului în deplină proprietate şi liniştită posesie imobilul situat în Bucureşti, compus din teren şi construcţie cu mai multe apartamente, între care şi cel în litigiu.

La data de 26 martie 1997, deci anterior promovării acţiunii în revendicare de către reclamantul B.R., SC H.N. SA a vândut pârâţilor M.E. şi M.D. apartamentul nr. 6, situat în imobilul de mai sus, prin contractul de vânzare-cumpărare din 26 martie 1997.

Pârâţii M.D. şi M.E. au cumpărat apartamentul cu respectarea dispoziţiilor art. 9 şi art. 10 din Legea nr. 112/1995, întrucât imobilul nu era deţinut de către fostul proprietar şi nici nu era liber, au avut un drept de preempţiune şi vocaţia de a cumpăra apartamentul în calitate de chiriaşi, iar apartamentul nu era exceptat de la vânzare.

La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, pârâţii M.E. şi M.D. au avut convingerea că cel de la care au dobândit – Statul Român – avea însuşirile cerute de lege pentru a le putea transmite proprietatea, în cauză operând prezumţia de bună-credinţă a subdobânditorului cu titlu oneros, consacrată de prevederile art. 1899 C. civ.

Având în vedere principiul de drept potrivit căruia buna-credinţă se prezumă în orice raport juridic civil, iar reaua-credinţă trebuie dovedită, reclamantul trebuia să probeze că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare pârâţii cunoşteau situaţia juridică reală a imobilului. În cauză, prezumţia de bună-credinţă nu a fost răsturnată prin nici un mijloc de probă. La momentul încheierii contractului nu exista litigiu asupra apartamentului, iar retrocedarea către reclamant s-a făcut ulterior perfectării actului translativ de proprietate, la data de 20 aprilie 1999.

Cum reclamantul nu a făcut dovada conivenţei frauduloase dintre stat, în calitate de vânzător, şi pârâţii persoane fizice, în calitate de cumpărători, nu există motiv de nulitate absolută pentru cauză ilicită. Nu se poate reţine nici frauda la lege ca motiv de nulitate, atâta vreme cât vânzarea-cumpărarea s-a perfectat cu respectarea dispoziţiilor Legii nr. 112/1995.

În acest sens sunt şi dispoziţiile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, potrivit cărora actele juridice de înstrăinare având ca obiect imobilele preluate fără titlu valabil sunt lovite de nulitate absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credinţă.

Faţă de considerentele menţionate, Curtea a admis recursul în anulare, a casat decizia curţii de apel şi a respins recursul declarat împotriva deciziei tribunalului.



**În acelaşi sens: a)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2047 din 16 martie 2005*: Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, la data de 22 mai 2000, reclamanta S.B. a chemat în judecată pe pârâţii C.G.M.B., C.D. şi C.L., T.A. ş.a., solicitând instanţei ca, prin hotărârea ce se va pronunţa, să fie obligaţi pârâţii să-i lase în deplină proprietate şi liniştită posesie terenul în suprafaţă de 1.247 mp, împreună cu casa situată în Bucureşti, şi să se ia act că singurul titlu de proprietate valabil asupra imobilului este cel deţinut de reclamantă, iar contractele de vânzare-cumpărare ale pârâţilor persoane fizice sunt lovite de nulitate absolută, întrucât au fost încheiate prin fraudă la Legea nr. 112/1995. Ulterior, reclamanta a solicitat introducerea în cauză în calitate de pârâţi şi a numiţilor I.N. şi I.D.

În ceea ce priveşte critica reclamantei potrivit căreia instanţa de apel a interpretat greşit dispoziţiile art. 46 din Legea nr. 10/2001, s-a reţinut că, din economia Legii nr. 10/2001, rezultă că buna-credinţă constă în credinţa dobânditorilor că au contractat cu adevăratul proprietar, cu respectarea prevederilor legale în vigoare la data perfectării actelor.

Or, în situaţia în care reclamanta nu şi-a manifestat în nici un fel intenţia de a-şi redobândi proprietatea, pârâţii nu puteau avea nici un dubiu că imobilul nu ar aparţine statului. În plus, actele au fost încheiate în cursul anului 1997, după expirarea termenului de 6 luni lăsat la dispoziţia foştilor proprietari pentru a-şi exprima opţiunea între a obţine restituirea în natură sau despăgubiri, iar prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 prevedeau posibilitatea cumpărării acestor locuinţe numai de către chiriaşi.

Cum pârâţii au îndeplinit cerinţele legii, motivele de recurs în legătură cu constatarea nulităţii absolute a actelor de înstrăinare nu au putut fi primite.

**b)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2124 din 10 martie 2004*: Prin acţiunea formulată la data de 12 noiembrie 1997, reclamantele G.N.J., P.R. şi P.V.E.M. au chemat în judecată pârâtul C.G.M.B., pentru a fi obligat să le restituie imobilul situat în Bucureşti, deţinut fără titlu, cerând, totodată, constatarea nulităţii absolute a eventualelor acte de înstrăinare a unor părţi din imobil către pârâţii U.E., U.S.T. şi G.A., domiciliaţi în imobilul din litigiu, primii în apartamentul nr. 1 de la parter şi ultima în apartamentul nr. 2 de la etajul 1 al imobilului.

Problema de drept pe care instanţa de trimitere o va avea în atenţie spre rezolvare priveşte soarta actelor de înstrăinare încheiate

conform Legii nr. 112/1995, privitoare la apartamentele menţionate mai sus, părţi dintr-un imobil preluat de stat cu un titlu ce s-a dovedit a fi nevalabil.

În cauză, fiind vorba, aşadar, de vânzarea lucrului altuia, instanţa de rejudecare, în urma analizei materialului probator, se va pronunţa dacă, în speţă, este sau nu aplicabil principiul aparenţei de drept, cunoscut în doctrină şi jurisprudenţă, dar şi legislativ (art. 46 din Legea nr. 10/2001), potrivit căruia, chiar dacă titlul transmiţătorului se constată ulterior că nu a fost valabil, actul încheiat cu titlu oneros, cu bună-credinţă, în condiţiile unei erori comune şi invincibile, profită dobânditorului şi se menţine, urmând ca adevăratul proprietar să fie dezdăunat de către vânzătorul fără drept.

Potrivit art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele întocmite în procesul de privatizare, având ca obiect imobilele preluate fără titlu valabil, sunt lovite de nulitate absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credinţă.

**În sens contrar,** a se vedea speţele nr. 16 şi 18.

**Notă:** În ceea ce priveşte recursul în anulare, în jurisprudenţa Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie s-a conturat o nouă orientare, care nu este, din păcate, unanimă şi care este în concordanţă cu jurisprudenţa Curţii Europene a Drepturilor Omului. A se vedea şi Hotărârea Curţii în cazul *Raicu c. României*, mai recentă, anexată.

Astfel, s-au reţinut, în esenţă, următoarele:

Din punct de vedere procedural, recursul în anulare sete admisibil, deoarece, chiar dacă prin O.U.G. nr. 58/2003 art. 330-330$^4$ C. proc. civ. au fost abrogate, la data pronunţării deciziei curţii de apel acestea erau în vigoare, or, hotărârea este susceptibilă de a fi atacată pe căile prevăzute de legea în vigoare la momentul pronunţării.

Articolul 330 pct. 2 C. proc. civ. prevedea că Procurorul General al Parchetului de pe lângă Curtea Supremă de Justiţie, din oficiu sau la cererea ministrului justiţiei, poate ataca cu recurs în anulare, la Curtea Supremă de Justiţie, o hotărâre judecătorească irevocabilă, când prin aceasta s-a produs o încălcare a legii, ce a determinat o soluţionare greşită a cauzei pe fond, iar art. 330$^1$ prevedea că, în atare situaţie, recursul în anulare se poate declara în termen de 1 an de când hotărârea judecătorească a rămas irevocabilă.

În speţă, recursul a fost declarat în termen de 1 an de la data pronunţării deciziei instanţei de recurs, dată la care sentinţa tribunalului a devenit irevocabilă. Cu toate acestea, este inutil a se mai analiza dacă sunt sau nu întemeiate criticile aduse prin motivarea recursului în anulare, deoarece admiterea acestei căi de atac extraordinare ar constitui o violare a art. 1 al Protocolului nr. 1 adiţional la Convenţia europeană a drepturilor omului, iar conform art. 20 alin. (2) din Constituţia României, dacă există neconcordanţe între pactele şi tratatele privitoare la drepturile fundamentale ale omului la care România este parte şi legile interne, au prioritate cele dintâi.



Prin urmare, chiar dacă instanţa ar ajunge la concluzia că în speţă s-a produs o încălcare esenţială a legii, care a condus la o admitere greşită a acţiunii, hotărârea irevocabilă pronunţată în favoarea reclamantei nu ar putea fi anulată, deoarece ar aduce atingere dreptului său de proprietate, adică unuia din drepturile garantate prin Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, la care şi România este parte din anul 1994.

Articolul 1 alin. (1) din primul Protocol adiţional la Convenţie prevede că: „Orice persoană fizică sau juridică are dreptul la respectarea bunurilor sale. Nimeni nu poate fi lipsit de proprietatea sa decât pentru cauză de utilitate publică şi în condiţiile prevăzute de lege şi de principiile generale ale dreptului internaţional".

În speţă, reclamanta se bucură de un bun, în sensul Convenţiei, iar acest bun i-a fost constatat faţă de stat, prin decizia irevocabilă a Curţii de Apel.

Admiterea recursului în anulare, cu consecinţa respingerii acţiunii reclamantei, ar constitui o ingerinţă în dreptul de proprietate al reclamantei care, chiar dacă s-ar admite că este prevăzută de lege şi că urmăreşte protejarea unui interes general, nu îndeplineşte cerinţa respectării unui raport rezonabil de proporţionalitate între mijloacele folosite şi scopul propus.

În mod constant, Curtea Europeană a Drepturilor Omului a reţinut că „preeminenţa dreptului, unul din principiile fundamentale ale unei societăţi democratice, este inerentă ansamblului articolelor Convenţiei (...). Ea presupune respectarea principiului securităţii raporturilor juridice şi mai ales a deciziilor judecătoreşti devenite *res iudicata.* Nici o parte nu este îndreptăţită la revizuirea unei decizii finale şi executorii numai în scopul de a obţine o reexaminare a cauzei şi o nouă decizie. Altminteri, desfiinţarea unei decizii finale ar crea un climat general de incertitudine juridică, care ar reduce încrederea publicului în sistemul judiciar şi, în consecinţă, şi în statul de drept.

(...) Având în vedere că intervenţia Procurorului General – care nu a fost parte în proces – după finalizarea procedurii a condus la

anularea totală a creanţei, Curtea consideră că o ingerinţă atât de serioasă în drepturile reclamanţilor a rupt, în defavoarea lor, justul echilibru care trebuie menţinut între protejarea proprietăţii şi cerinţele interesului general. (...) În consecinţă, a avut loc o violare a art. 1 din Protocolul nr. 1".

Pentru aceleaşi considerente ca şi cele anterior citate, Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie nu poate admite recursul în anulare, declarat de Procurorul General, care nu a fost parte în proces, cu consecinţa casării unei decizii irevocabile, executorii şi intrate în puterea lucrului judecat şi privării reclamantei de dreptul ce i-a fost recunoscut prin această decizie *(I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 5925 din 16 iunie 2006).*

## 18. Acţiune în revendicare imobiliară. Nulitate. Cerere introdusă anterior intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001. Dispoziţii legale aplicabile. Prevederea din legea specială constituie o preluare a unor principii de drept, consolidate în Codul civil.

C. civ., art. 1895, art. 1898
Legea nr. 10/2001, art. 46 alin. (2) [1)]

**Sunt inaplicabile prevederile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 în soluţionarea unei acţiuni în revendicare iniţiate anterior intrării în vigoare a acestei legi, deoarece altfel s-ar încălca principiul neretroactivităţii legii civile.**

**Se poate aprecia însă dacă soluţia este legală, întrucât dispoziţiile din legea specială referitoare la buna-credinţă constituie o preluare a unor principii de drept, consolidate în Codul civil.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 6235 din 10 noiembrie 2004*

Prin sentinţa civilă nr. 432 din 27 martie 2002 a Tribunalului Bucureşti, Secţia a III-a civilă, a fost admisă acţiunea formulată de I.E.I. împotriva C.G.M.B., T.E., D.V.S. şi M.E., dispunându-se obligarea acestora de a lăsa reclamantei în deplină proprietate spaţiile pe care le deţin în imobilul situat în Bucureşti.

1) În prezent, art. 45.



Pentru a hotărî astfel, instanţa de fond a reţinut că asupra imobilului în litigiu se dispută titlul de proprietate al reclamantei, derivând din cel al proprietarilor iniţiali, defuncţii săi părinţi, şi cel al pârâţilor, persoane fizice, decurgând din titlul statului. Prin compararea acestor titluri, s-a stabilit că este preferabil cel al reclamantei, întrucât este mai vechi, în timp ce pârâţii persoane fizice, cumpărători de bună-credinţă, au dobândit imobilele de la un neproprietar.

Apelurile declarate de pârâţi împotriva acestei sentinţe au fost admise prin decizia nr. 101 din 20 februarie 2003 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin care a fost schimbată în parte sentinţa, în sensul respingerii acţiunii. Au fost menţinute celelalte dispoziţii ale sentinţei cu privire la respingerea excepţiilor autorităţii lucrului judecat şi inadmisibilităţii.

S-a avut în vedere că pârâţii sunt dobânditori de bună-credinţă, cum de altfel a reţinut şi instanţa de fond, şi că în conflictul de interese dintre adevăratul proprietar şi subdobânditorul de bună-credinţă este preferat acesta din urmă, din raţiuni de ordin pragmatic, concretizate în principiul validităţii aparenţei în drept, a cărui esenţă este exprimată prin adagiul *error communis facit ius.*

Împotriva acestei hotărâri reclamanta a declarat recurs, în condiţiile art. 304 pct. 9 C. proc. civ., susţinând că în mod greşit instanţa de apel a aplicat prevederile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, în situaţia în care acţiunea a fost formulată înainte de intrarea în vigoare a acestei legi.

S-a susţinut, de asemenea, că în raport de prevederile art. 1895 C. civ., buna-credinţă duce la dobândirea proprietăţii imobiliare, numai dacă sunt întrunite cerinţele uzucapiunii de scurtă durată.

Cel de-al doilea motiv de recurs vizează lipsa considerentelor pentru care acţiunea a fost respinsă şi faţă de C.G.M.B., fără a se referi la partea din imobil care nu a fost vândută, fiind greşit respinsă acţiunea privind întregul imobil.

Recursul nu este întemeiat, fiind respins, în raport de cele ce urmează.

În primul rând, s-a constatat că ambele instanţe care s-au pronunţat în cauză, adoptând soluţii diferite, au avut în vedere că pârâţii persoane fizice sunt cumpărători de bună-credinţă.

Recursul de faţă vizează în principal inaplicabilitatea prevederilor art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 în soluţionarea acţiunii în revendicare iniţiate la 20 decembrie 1999.

În raport de această dată, rezultă că într-adevăr nu sunt incidente în speță prevederile legii speciale, în vigoare de la data de 14 februarie 2001, deoarece s-ar încălca principiul neretroactivității legii civile.

Totuși, în raport de celelalte dispoziții existente în materie referitoare la buna-credință, soluția adoptată în apel este legală. Și aceasta, pentru că prevederea legală din legea specială nu constituie decât o preluare a unor principii de drept, consolidate în Codul civil, a căror aplicabilitate în speță este neîndoielnică.

Astfel, buna-credință, creație a jurisprudenței, a fost reglementată încă din anul 1865 în Codul civil, prin ale cărui dispoziții a fost definită și s-au stabilit condițiile în care produce efecte juridice.

În acest sens, trebuie avute în vedere prevederile art. 1898 alin. (1) C. civ., potrivit căruia buna-credință este credința posesorului că cel de la care a dobândit bunul avea toate însușirile cerute de lege pentru a-i putea transmite proprietatea, ca și alin. (2) al aceluiași text, conform căruia este destul ca buna-credință să fi existat la momentul câștigării imobilului.

Rezultă din aceste dispoziții trăsăturile definitorii ale acestui important principiu ce guvernează raporturile de drept civil și limitele în care acționează.

În situația în care în speță nu se contestă buna-credință a dobânditorilor, rezultă că soluția adoptată în apel este corectă, în raport de elementele de principiu și de drept redate.

Față de cele arătate, recursul este nefondat, fiind respins ca atare.

**În același sens,** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2105 din 24 februarie 2006*: Este adevărat că reclamanții nu și-au întemeiat cererea pe dispozițiile Legii nr. 10/2001, care nu era în vigoare la data introducerii acțiunii, dar legea nu face decât să reia un principiu general de drept care ocrotește pe dobânditorul de bună-credință și cu titlul oneros al bunului.

**În sens contrar,** a se vedea *supra*, spețele nr. 16 și 17.

**Notă:** Pentru analizarea opiniilor exprimate în context, nu trebuie omis faptul că, atât în cazul acțiunilor introduse anterior intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001, cât și ulterior, analizarea bunei-credințe s-a făcut din perspectiva art. 1898 C. civ. Articolul 45 alin. (2) (fost art. 46) din Legea nr. 10/2001 nu definește noțiunea de bună-credință, iar în această situație s-au aplicat, prin analogie, dispozițiile art. 1898



C. civ., care reglementează în domeniul dreptului civil una dintre condițiile prescripției achizitive.

Articolul 45 alin. (2), care nu poate fi apreciat disociat de art. 1898 C. civ., acesta din urmă constituind baza de analiză, nu a făcut decât să confirme legislativ un principiu general de drept.

Prin Decizia nr. 191/2002 a Curții Constituționale (M. Of. nr. 567 din 1 august 2002), s-au reținut următoarele considerente cu privire la excepția de neconstituționalitate a art. 46 alin. (2) din perspectiva art. 15 alin. (2) din Constituție, conform căruia „legea dispune numai pentru viitor, cu excepția legii penale (sau contravenționale – conform actualului text – n.a.) mai favorabile”, excepție respinsă:

„Analizând excepția de neconstituționalitate așa cum aceasta a fost ridicată de autorul său, Curtea reține că retroactivitatea textului de lege și deci neconstituționalitatea tezei a II-a a art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 este, în mod necesar, subsecventă admiterii caracterului novator al reglementării pe care textul o consacră. Altfel spus, numai în măsura în care anterior intrării în vigoare a textului de lege dedus controlului de constituționalitate soluția consacrată de acesta nu era de conceput – desigur, în considerarea altor temeiuri sau a altor rațiuni – critica de neconstituționalitate ar putea fi considerată ca fiind întemeiată.

Or, sub acest aspect Curtea constată cele ce urmează:

Potrivit art. 966 C. civ., «obligația (...) fondată pe o cauză falsă sau nelicită nu poate avea nici un efect», iar potrivit art. 968 din același cod, «cauza este nelicită când este prohibită de legi, când este contrarie bunelor moravuri și ordinii publice».

Cauza, fiind una dintre condițiile generale de validitate a actului juridic, reprezintă expresia poziției subiective a părților față de actul juridic încheiat. Ignorarea sau, dimpotrivă, cunoașterea de către cumpărător a faptului că bunul înstrăinat nu aparține vânzătorului, poziție subiectivă în funcție de care cumpărătorul urmează să fie calificat ca fiind de bună sau de rea-credință, își are un incontestabil reflex la nivelul cauzei.

Un act de înstrăinare încheiat în condițiile în care ambele părți au fost de rea-credință era considerat nul absolut, chiar anterior intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001, în aplicarea principiului *fraus omnia corrumpit*, al cărui temei legal îl constituie art. 966 C. civ.

*Per a contrario*, în măsura în care ambele părți, sau cel puțin cumpărătorul, au fost de bună-credință, intenția de fraudare a legii nu

există şi, drept urmare, nici cauza ilicită. Aşadar, sub acest aspect actul ar putea fi deplin valid.

Validitatea sa rămâne însă discutabilă sub un alt aspect, şi anume acela al obiectului. În astfel de situaţii obiectul contractului de înstrăinare constă într-un bun care nu aparţinea vânzătorului, fiind, în consecinţă, sustras prerogativei de dispoziţie a acestuia. Recunoaşterea efectului translativ de proprietate al unui asemenea act contravine principiului *nemo plus iuris ad allium transferre potest quam ipse habet.*

Totuşi, nici practica şi nici doctrina nu au înţeles să recunoască în toate cazurile eficienţa distructivă, în această materie, a principiului enunţat. În conflictul de interese legitime dintre adevăratul proprietar şi subdobânditorul de bună-credinţă al bunului său imobil, a fost preferat cel din urmă. Recunoaşterea prevalenţei interesului subdobânditorului de bună-credinţă a fost impusă – în baza unor raţiuni cu o aplicare mult mai largă şi care au creat un adevărat principiu – de preocuparea pentru asigurarea securităţii circuitului civil şi a stabilităţii raporturilor juridice. Din punct de vedere juridic soluţia şi-a aflat aşadar suport în raţiuni de ordin pragmatic, concretizate în principiul validităţii aparenţei în drept, a cărui esenţă este exprimată prin adagiul *error communis facit ius.*

Incidenţa acestui principiu este însă subsecventă întrunirii cumulative a două condiţii privind eroarea cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului – eroare care trebuie să fie comună sau unanimă şi, de asemenea, invincibilă – şi a unei condiţii privind buna-credinţă a subdobânditorului, care trebuie să fie perfectă, adică lipsită de orice culpă sau chiar îndoială imputabilă acestuia.

Astfel fiind, Curtea constată că este neîntemeiată susţinerea autorului excepţiei, în sensul că soluţia impusă de textul art. 46 alin. (2) teza a II-a din Legea nr. 10/2001 nu era posibilă anterior intrării sale în vigoare, întrucât textul în cauză ar fi avut un caracter novator şi, prin aceasta, retroactiv.

În realitate, singurul element „novator" adus de textul dedus controlului îl constituie consacrarea in terminis, pe cale legală, a principiului ocrotirii bunei-credinţe, într-un domeniu particular, dar de interes social major, acela al regimului juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de stat în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

Consacrarea unei astfel de soluţii legislative a fost impusă legiuitorului şi de împrejurarea că în această materie eroarea comună cu



privire la concordanţa dintre aparenţă şi realitate şi-a avut suportul în cadrul legislativ în vigoare la acel moment, care confirma, cu forţa unei prezumţii *iuris et de iure*, că proprietarul aparent, statul, este adevăratul proprietar. O atare împrejurare justifică pe deplin opţiunea legiuitorului de a conferi bunei-credinţe o eficienţă juridică similară celei din dreptul comun".

Acest mod de soluţionare a excepţiei de neconstituţionalitate a art. 45 alin. (2) [fost art. 46 alin. (2)] din Legea nr. 10/2001 a fost menţinut şi prin deciziile nr. 33/2003 (M. Of. nr. 390 din 5 iunie 2003), nr. 424/2006 (M. Of. nr. 548 din 26 iunie 2006) şi nr. 235/2007 (M. Of. nr. 276 din 25 aprilie 2007).

## 19. Acţiune în revendicare imobiliară împotriva neposesorului. Imposibilitatea analizării valabilităţii titlului de înstrăinare şi a comparaţiei titlurilor, în condiţiile în care deţinătorul imobilului nu a fost chemat în judecată

**Nu poate fi primită o acţiune în revendicare împotriva pârâţilor care au înstrăinat bunul – deci nu mai au posesia – unor terţi nechemaţi în judecată.**

**Situaţia juridică a intervenienţilor accesoriu (dobânditorii imobilului) în favoarea vânzătorului nu poate fi pusă în discuţie, în condiţiile în care reclamanţii nu au solicitat anularea titlurilor lor de proprietate şi nicio comparare de titluri.**

**Aşa fiind, acţiunea în revendicare nu poate fi primită, foştii proprietari având la dispoziţie alte mijloace juridice pentru a-şi realiza dreptul.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 1366 din 3 aprilie 2003*

Prin acţiunea înregistrată la 7 octombrie 1998 pe rolul Judecătoriei Sectorului 3 Bucureşti, reclamanţii B.V. şi B.A., soţi, au chemat în judecată pârâţii C.G.M.B. şi SC T. SA, solicitând ca prin sentinţă:

– să se constate nulitatea absolută a deciziilor nr. 110/1982 şi nr. 1788/1983, emise de fostul Comitet Executiv al Consiliului Popular al Municipiului Bucureşti, prin care apartamentul nr. 22 situat în str. Traian nr. 77/79, etaj 4, sector 3, proprietatea lor, a fost trecut abuziv în proprietatea statului;

– să fie obligate pârâtele să le lase bunul în deplină proprietate și liniștită posesie.

În motivarea acțiunii, s-a arătat că au dobândit apartamentul în anul 1969, iar după 1980, nemaisuportând opresiunea regimului comunist, s-au stabilit în străinătate. În mod succesiv, prin deciziile administrative menționate, cele două cote de ½ din apartament au fost trecute în proprietatea statului, potrivit prevederilor Decretului nr. 223/1974, act normativ abuziv, în dezacord cu convențiile internaționale la care România era parte și chiar cu Constituția din 1965.

Judecătoria Sectorului 3 București, prin sentința civilă nr. 6504 din 22 iunie 1999, și-a declinat competența în favoarea Tribunalului București, potrivit prevederilor art. 2 pct. 1 lit. b) C. proc. civ., reținând că valoarea apartamentului în litigiu era de circa 300 milioane lei.

Tribunalul București, Secția a V-a civilă și de contencios administrativ, examinând probatoriile cu înscrisuri administrate, a pronunțat sentința civilă nr. 68 din 29 ianuarie 2001, prin care a admis în parte acțiunea reclamanților și a obligat pârâții să le lase apartamentul în deplină proprietate și posesie.

A fost respins ca neîntemeiat capătul de cerere privind constatarea nulității absolute a deciziilor administrative de trecere a bunului în proprietatea statului.

Instanța de fond a reținut, în esență, că Statul Român nu deține un titlu de proprietate valabil asupra bunului, Decretul nr. 223/1974 fiind în contradicție cu Constituția României din anul 1965 și cu prevederile Declarației Universale a Drepturilor Omului, la care țara noastră era parte, ceea ce justifică admiterea acțiunii în revendicare.

Cu privire la constatarea nulității celor două decizii administrative, tribunalul a constatat că în cauză nu există nici un motiv de nulitate, ele fiind emise cu respectarea normelor legale în vigoare la acea dată.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel pârâtul C.G.M.B.

Apelul nu a fost motivat, iar Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, prin decizia civilă nr. 361 din 20 iunie 2001, a făcut aplicarea dispozițiilor art. 292 alin. (2) C. proc. civ. și l-a respins ca nefondat, prin prisma apărărilor făcute la instanța de fond și a probatoriilor administrate.

C.G.M.B., prin Primarul General, a declarat recurs împotriva acestei decizii, criticând-o sub trei aspecte circumscrise motivului prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ.



S-a susținut, în primul rând, că nu C.G.M.B., ci Municipiul București, reprezentat de Primarul General, are calitate procesuală pasivă în cauză.

O a doua critică se referă la faptul că aprecierea caracterului abuziv al unui act normativ – în speță Decretul nr. 223/1974 – trebuia să se facă în raport de prevederile constituționale în vigoare la acea dată, iar nu de cele ulterioare.

În fine, s-a mai arătat că nu s-a făcut dovada de către reclamanți a restituirii creditului acordat pentru cumpărarea apartamentului și că acesta a fost înstrăinat în mod valabil către chiriași, potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, astfel încât s-a solicitat ca pe fond acțiunea să fie respinsă.

La primul termen de judecată în fața Curții Supreme de Justiție au formulat în cauză cerere de intervenție accesorie în interesul recurentei numiții S.I. și S.G.

Au arătat că au fost chiriași în apartament, iar la data de 19 decembrie 1996, au devenit proprietari în temeiul dispozițiilor Legii nr. 112/1995.

Intervenienții au dobândit cu bună-credință, respectând prevederile legale, iar la data încheierii contractului bunul nu avea caracter litigios, neexistând nici măcar o notificare privind intențiile foștilor proprietari.

Au depus înscrisuri eliberate de SC T. SA.

Intimații-reclamanți au formulat întâmpinare, susținând că motivele de recurs sunt nefondate. Au solicitat respingerea recursului și a cererii de intervenție accesorie.

Examinând actele și lucrările dosarului, Curtea a reținut, în primul rând, că problema nulității deciziilor administrative de trecere a apartamentului în proprietatea statului a fost definitiv tranșată prin neatacarea de către reclamanți a sentinței pronunțate în fond care le-a respins acest capăt de cerere. În consecință, ea nu mai constituie obiect de preocupare pentru Curte, care s-a limitat la problematica acțiunii în revendicare formulată de reclamanți împotriva pârâților C.G.M.B. și SC T. SA.

Analizând primul motiv de recurs, referitor la pretinsa lipsă a calității procesuale pasive a pârâtului C.G.M.B., Curtea a reținut că acesta este neîntemeiat.

Dispozițiile Legii administrației publice locale nr. 69/1991, în vigoare la data judecării cauzei [îndeosebi art. 2, art. 4, art. 5 și art. 20 lit. g)] stabilesc fără echivoc care sunt unitățile administrativ-terito-

riale cu personalitate juridică – comunele, oraşele (municipiile) şi judeţele – şi că autorităţile publice prin care se realizează autonomia locală în comune şi oraşe sunt consiliile locale, ca autorităţi deliberative, şi primarii, ca autorităţi executive. Consiliilor locale li se prevăd atribuţii de administrare a domeniului public şi privat al comunei ori oraşului (municipiului).

Pe de altă parte, art. 6 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia prevede, printre altele, bunurile care fac parte din domeniul public sau privat al autorităţii administrativ-teritoriale ce pot fi revendicate de foştii proprietari sau succesorii acestora.

În acelaşi sens, art. 12 alin. (5) din lege statuează că în litigiile referitoare la dreptul de proprietate asupra bunurilor, unităţile administrativ-teritoriale sunt reprezentate de consiliile judeţene, respectiv C.G.M.B. sau consiliile locale, care dau mandat scris în fiecare caz preşedintelui consiliului judeţean sau primarului.

În speţă, coroborarea prevederilor legale menţionate conduce la concluzia că în litigiile care nu pun în discuţie dreptul de proprietate asupra bunurilor care fac parte din domeniul public sau privat al statului, aflate în administrarea C.G.M.B., acest organ al administraţiei publice locale, ca autoritate deliberativă, respectiv Municipiul Bucureşti, ca autoritate executivă, au calitate procesuală pasivă.

De altfel, recursul este declarat de către C.G.M.B., prin Municipiul Bucureşti, reprezentat legal de Primarul General, ceea ce atestă o dată în plus caracterul nefondat al criticii formulate.

Nici cel de-al doilea motiv de recurs nu este fondat.,

În mod corect instanţele au făcut o raportare, în sensul prevederilor art. 6 din Legea nr. 213/1998 a Decretului nr. 223/1974 la cadrul normativ existent în acea perioadă, constatând că dispoziţiile sale contraveneau Constituţiei României din anul 1965 şi Declaraţiei Universale a Drepturilor Omului semnată şi de ţara noastră.

În ceea ce priveşte achitarea creditului de către reclamanţii-intimaţi, s-a dovedit cu înscrisuri, inclusiv în recurs, că sumele datorate au fost integral achitate, iar ipoteca radiată.

Recursul şi cererea de intervenţie accesorie sunt însă întemeiate în ceea ce priveşte imposibilitatea de a primi o acţiune în revendicare, în condiţiile în care pârâţii au înstrăinat bunul, deci nu mai au posesia, unor terţi nechemaţi în judecată.

Într-adevăr, cu doi ani înainte de introducerea acţiunii, pârâţii au vândut apartamentul potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, deci nu sunt nişte posesori neproprietari. Situaţia juridică a intervenienţilor S. nu poate fi pusă în discuţie, întrucât reclamanţii nu au solicitat anularea titlurilor lor de proprietate şi nici măcar o comparare de titlu.



Aşa fiind, acţiunea în revendicare nu a putut fi primită, reclamanţii având la dispoziţie, eventual, alte mijloace juridice pentru a-şi realiza dreptul.

În consecinţă, au fost admise recursul şi cererea de intervenţie accesorie, modificându-se decizia atacată, în sensul admiterii apelului declarat de pârât împotriva sentinţei tribunalului, care a fost schimbată, în sensul respingerii acţiunii reclamanţilor.

## 20. Acţiune în revendicare imobiliară formulată exclusiv împotriva neposesorului. Cerere de intervenţie în interes propriu formulată de către subdobânditori, de constatare a dobândirii imobilului cu bună-credinţă. Efecte

**În condiţiile în care reclamanţii nu au chemat în judecată pe subdobânditori ca posesori actuali ai imobilului revendicat, nu poate fi admisă acţiunea în revendicare formulată exclusiv împotriva vânzătorului fost deţinător, chiar dacă subdobânditorii au calitatea de părţi, intervenind în nume propriu în cauză, solicitând să se constate dobândirea imobilului cu bună-credinţă.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 5672 din 18 octombrie 2004*

La data de 6 aprilie 1999, M.D.M. şi R.K.E.M., decedată în cursul procesului şi succedată în drepturi de primul reclamant, au chemat în judecată, prin acţiune completată şi precizată ulterior, C.G.M.B. (prin Primarul General) şi SC F. SA Bucureşti, pentru revendicarea următoarelor bunuri imobiliare, situate în Bucureşti: a) apartamentul identic corpului A, situat la parterul imobilului compus din 4 camere, debara, bucătărie, cameră frigorifică, cameră de serviciu, 2 grupuri sanitare, podul de la mansardă şi pivniţa de la subsol; b) corpul de construcţie separat (corp B) compus din vestibul şi 2 camere; c) cota aferentă din terenul construit şi curte.

În motivarea acţiunii, s-a arătat că bunurile revendicate, proprietatea comună pe cote-părţi de 1/3 pentru defuncta B.M., decedată la 29 noiembrie 1974, şi de 2/3 pentru defunctul I.M., decedat la 16 octombrie 1986, au fost preluate de stat cu încălcarea dispoziţiilor

Decretului nr. 111/1951. Întrucât reclamanții sunt moștenitorii foștilor proprietari, s-a cerut, în baza art. 480 C. civ., obligarea pârâților la restituirea acestor bunuri, în deplină proprietate și posesie.

La data de 25 octombrie 1999, M.B. și B.G. au formulat cerere de intervenție în interes propriu, invocând dreptul de proprietate asupra corpului A din imobil, dobândit prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 458 din 28 octombrie 1996, încheiat cu pârâtul SC F. SA București. Au cerut respingerea acțiunii principale, ca nefondată.

La data de 26 noiembrie 1999, B.I., decedată în cursul procesului și succedată în drepturi de B.N., P.P. și I.I., a formulat, la rândul ei, cerere de intervenție în interes propriu cu privire la corpul B clădire, arătând că a dobândit proprietatea bunului în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 2885 din 27 februarie 1997, încheiat cu pârâtul SC F. SA București. Au solicitat, de asemenea, respingerea acțiunii principale, ca nefondată.

Tribunalul București, Secția a V-a civilă și de contencios administrativ, prin sentința nr. 675 din 1 octombrie 2001, a admis acțiunea principală, așa cum a fost formulată, și a respins, ca nefondate, cererile de intervenție.

Curtea de Apel București, Secția a III-a civilă, prin decizia nr. 382 din 3 iulie 2003, a admis apelurile pârâtului C.G.M.B., prin Primarul General, și ale intervenienților M.B., B.G. și I.I., a schimbat în întregime sentința și, pe fond, admițând cererile de intervenție, a respins acțiunea principală.

În motivarea soluției din apel, s-a reținut, în esență, că reclamanții justifică drepturile subiective invocate și, în consecință, au legitimare procesuală activă. Privind bunurile revendicate, s-a apreciat că ele au fost preluate în patrimoniul statului cu titlu valabil, respectiv prin efectul irevocabil al sentinței civile nr. 427 din 9 martie 1954 a fostului Tribunal Popular al raionului 23 August, pronunțată în baza Decretului nr. 111/1951. Ca urmare, fiind respectate și cerințele Legii nr. 112/1995, instanța de apel a conchis că sunt valabile și actele de înstrăinare invocate de intervenienți, aceștia dobândind dreptul de proprietate asupra bunurilor revendicate de la un *verus dominus*, pe temeiul bunei-credințe, care se prezumă. În consecință, prin efectul admiterii cererilor de intervenție, s-a impus respingerea acțiunii principale, ca nefondată.

Împotriva acestei decizii reclamantul M.D.M., în nume propriu și ca succesor în drepturi a reclamantei R.K.E.M., a declarat recurs, bazat pe motivul de casare prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ., în



dezvoltarea căruia a arătat, în esență, că hotărârea atacată este lipsită de temei legal. Sentința civilă nr. 427/1954, invocată ca temei al valabilității titlului statului, fiind dată cu privire la un bun indiviz, într-un proces judecat fără a fi citați și prezenți toți coproprietarii, este nulă în întregime și lipsită, ca atare, de efecte juridice. În consecință, s-ar impune admiterea acțiunii principale și respingerea cererilor de intervenție, ca nefondate, iar, implicit, constatarea nulității actelor de înstrăinare a imobilului.

Recursul este nefondat, după cum urmează:

Instanța de apel a reținut, iar pârâții și intervenienții au admis, fără a contesta (inclusiv prin exercitarea dreptului de recurs), că reclamanții justifică drepturile subiective invocate prin acțiunea lor și, în consecință, au calitate procesuală activă.

În schimb, instanța de apel a considerat că titlul statului, fondat pe dispozițiile Decretului nr. 111/1951 și sentința civilă nr. 427 din 9 martie 1954 a fostului Tribunal al raionului 23 August București, este un titlu valabil, apreciere care, însă, este flagrant eronată. Mai întâi, probele dosarului relevă că abandonul bunului, prin emigrarea foștilor proprietari, a fost cauzat de persecuțiile etnice din anul 1941. Apoi, necontestat, potrivit înscrisurilor autentice produse de reclamanți, bunul era indiviz, în cote de 1/3 pentru autoarea reclamantului-recurent și 2/3 pentru autorul reclamantei R.K.E.M. (decedată în cursul procesului de față). Cum sentința civilă nr. 427/1954 a fost pronunțată fără ca în proces să fie citați ori prezenți toți coindivizarii, rezultă că este lipsită de opozabilitate și, *ope legis*, pentru nerespectarea contradictorialității procesuale și a condițiilor de preluare prevăzute de Decretul nr. 111/1950, nu poate constitui un titlu valabil în favoarea statului.

Cu toate acestea, soluția respingerii acțiunii în revendicare nu poate fi reformată. În primul rând, logic și firesc, restituirea bunului prin revendicare nu poate fi pretinsă decât posesorului neproprietar. Or, în speță, bunurile imobiliare revendicate au fost înstrăinate prin acte juridice subsecvente. Cum reclamanții nu au chemat în judecată pe subdobânditori, ca posesori actuali ai acestor bunuri, rezultă că, într-adevăr, acțiunea îndreptată exclusiv împotriva vânzătorului, ca fost posesor neproprietar, nu putea fi admisă. În al doilea rând, subdobânditorii au intervenit în proces și, invocând buna lor credință, au opus actele de înstrăinare subsecvente, ca acte translative de proprietate, perfect valabile. Practic, în condițiile în care, la data actelor de înstrăinare (anii 1996-1997), bunurile erau părăsite de peste 50 ani de

către foștii proprietari, iar strict formal a existat un titlu, fondat pe sancțiunea abandonului, prevăzută de Decretul nr. 111/1950, cu greu s-ar putea înlătura aparența dreptului de proprietate a statului și a reprezentării avute de cumpărători (intervenienții din proces) că dobândesc de la un *verus dominus*.

Așa fiind și cum prezumția de bună-credință a subdobânditorilor nu a fost înlăturată, cu temei, prin decizia recurată, au fost admise cererile de intervenție ale acestora și menținute, ca atare, actele de înstrăinare.

În consecință, recursul a fost respins, cu substituirea motivării referitor la lipsa de valabilitate a titlului statului.

## §6. Autoritate de lucru judecat

### 21. Autoritate de lucru judecat. Imposibilitatea reanalizării bunei-credințe la data încheierii actului, în cazul în care acest lucru a format anterior obiectul de analiză în fața instanței, fiind soluționat definitiv și irevocabil

C. civ., art. 1201

**În condițiile în care printr-un proces anterior s-a stabilit definitiv și irevocabil că un contract de vânzare-cumpărare a fost valabil încheiat, valabilitate apreciată din perspectiva Legii nr. 112/1995 în baza căreia a fost încheiat și a Legii nr. 10/2001, buna-credință nu mai poate fi repusă în discuție într-un alt proces, pentru că astfel s-ar încălca puterea de lucru judecat a hotărârii anterioare și prevederile art. 1201 C. civ.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 9837 din 28 noiembrie 2005*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

Prin sentința civilă nr. 172 din 15 mai 2002 pronunțată de Tribunalul Cluj, Secția civilă, s-a dispus respingerea acțiunii formulate de reclamanții D.N. și D.A. împotriva pârâților Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, B.V., B.E., SC C.A. SA și SC A.P. SA.

La soluționarea cauzei, instanța a avut în vedere probele administrate, în raport de care a reținut următoarele:



Naționalizarea imobilului s-a făcut cu respectarea Decretului nr. 92/1950, fiind închiriat și nefiind astfel destinat pentru folosință proprie.

Prin dispoziția Primarului Municipiului Cluj-Napoca nr. 3242 din 6 decembrie 2001, s-a dispus restituirea în favoarea reclamanților a apartamentelor nr. 2 și nr. 3 din imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Brâncuși nr. 101, cu terenul aferent; prin aceeași dispoziție, s-a dispus acordarea de despăgubiri bănești pentru apartamentul nr. 1 din același imobil.

Apartamentul nr. 1 din imobil a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 20 noiembrie 1996 între pârâții B.V. și B.E. și SC C.A. SA Cluj-Napoca.

Legalitatea acestui contract a fost supusă controlului judiciar prin sentința civilă nr. 8473/1998 pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca și deciziile pronunțate în căile de atac.

Comisia de aplicare a Legii nr. 10/2001 a stabilit despăgubiri pentru imobilul-apartament nr. 1, ținând seama că acesta a fost vândut chiriașilor în conformitate cu Legea nr. 112/1995.

În condițiile în care apartamentul a fost înstrăinat cu respectarea Legii nr. 112/1995, reclamanții au dreptul la despăgubiri.

Prin decizia nr. 466/A din 22 aprilie 2005 pronunțată de Curtea de Apel Cluj, Secția civilă, de muncă și asigurări sociale, pentru minori și familie, s-a respins apelul formulat de către reclamanți împotriva sentinței de fond, pentru următoarele considerente:

Controlul pe cale judecătorească, față de obiectul cauzei, se limitează exclusiv la plângerea îndreptată împotriva dispoziției emise în baza Legii nr. 10/2001.

Potrivit dispozițiilor art. 18 lit. d) din Legea nr. 10/2001, republicată, măsurile reparatorii se stabilesc numai în echivalent și atunci când imobilul a fost înstrăinat fostului chiriaș cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe trecute în proprietatea statului.

Prin decizia de recurs, irevocabilă, nr. 1575/R din 29 noiembrie 2004 a Curții de Apel Cluj, s-a respins capătul de cerere formulat de către reclamanți pentru constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 31121 din 20 noiembrie 1996 privitor la apartamentul nr. 1 al imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Constantin Brâncuși nr. 101.

Acest aspect atrage incidența art. 18 lit. d) din Legea nr. 10/2001, iar reclamanții au dreptul numai la despăgubiri, cum în mod corect s-a reținut și de către instanța de fond.

Împotriva deciziei de apel a formulat recurs reclamanta-apelantă, criticând-o pentru următoarele motive ce se încadrează în art. 304 pct. 5 şi 9 C. proc. civ.:

1. Prin încheierea de şedinţă din 14 februarie 2003, instanţa a invocat din oficiu inadmisibilitatea capetelor de cerere referitoare la nulitatea contractului de vânzare-cumpărare asupra apartamentului nr. 1, preluarea fără titlu a imobilului şi rectificarea cărţii funciare, cu argumentul că, în cadrul plângerii întemeiate pe Legea nr. 10/2001, nu se pot formula cereri noi, fiind aplicabile astfel prin analogie dispoziţiile art. 294 C. proc. civ.

În mod greşit s-a extins aplicarea art. 294 C. proc. civ. în litigiul de faţă, pentru că acesta nu este guvernat de dispoziţiile Codului de procedură civilă, ci de dispoziţiile legii speciale, făcându-se referire la normele legale incidente ale Legii nr. 10 /2001.

2. În temeiul art. 244 alin. (1) C. proc. civ., instanţa a dispus suspendarea judecării prezentului litigiu până la soluţionarea acţiunii având ca obiect nulitatea contractului de vânzare-cumpărare asupra apartamentului în cauză.

Prin încheierea pronunţată în acest sens, s-au încălcat principiul disponibilităţii şi dispoziţiile art. 47 din Legea nr. 10/2001.

În acest fel, s-a impus repunerea pe rol a cauzei formulate pe dreptul comun, care fusese suspendată la rândul ei în temeiul art. 47 din Legea nr. 10/2001.

3. Imobilul a fost preluat fără titlu valabil, pentru următoarele considerente, care nu au fost reţinute de către instanţe, care nu au administrat probe şi nici nu au intrat în cercetarea fondului:

În anexa la decretul de naţionalizare a fost menţionat numai numele reclamantului-recurent şi, drept consecinţă, cota de 1/2 a reclamantei-recurente nu a fost naţionalizată; instanţa nu a analizat împrejurarea că nu a existat identitate între persoana menţionată ca proprietar în lista anexă la decret şi adevăraţii proprietari la data naţionalizării.

Nu s-a probat că ar fi încheiat contracte de închiriere, dar oricum nici o lege din acea vreme, printre care şi Constituţia, nu interzicea închirierea.

Preluarea s-a făcut cu încălcarea dispoziţiilor Decretului nr. 92/1950, întrucât reclamantul, menţionat în anexa la decretul de naţionalizare, era exceptat potrivit art. 11, fiind mic meseriaş (brânzaş).



Prin perspectiva art. 6 alin. (1) din Legea nr. 213/1998, imobilul în cauză a fost preluat de stat cu încălcarea legilor interne în vigoare, printre care şi Constituţia.

4. Contractul de vânzare-cumpărare nr. 31121 din 20 noiembrie 1996 încheiat de pârâtul Statul Român, prin mandatar SC C.A. SA, cu pârâţii B.V. şi B.E. este lovit de nulitate absolută.

Apartamentul a fost înstrăinat cu încălcarea Legii nr. 112/1995 în baza căreia a fost vândut, în condiţiile în care imobilul a fost preluat fără titlu valabil şi nu intră în câmpul de aplicare a acestei legi.

În susţinerea motivelor de recurs au fost indicate textele legale din Legea nr. 112/1995 care au fost încălcate.

În cadrul aceleiaşi critici s-au arătat motivele pentru care părţile din contractul de vânzare-cumpărare nu pot fi considerate de bună-credinţă.

Analizând decizia recurată în raport de criticile formulate, Curtea a constatat:

Prin încheierea pronunţată în şedinţa publică din data de 14 februarie 2005, instanţa de apel a făcut aplicarea art. 294 C. proc. civ., prin care se instituie principiul că nu se pot formula cereri noi direct în calea de atac. S-a apreciat astfel că în cadrul unor plângeri formulate împotriva dispoziţiei emise în baza Legii nr. 10/2001 nu se pot formula alte capete de cerere decât cea care reprezintă plângerea propriu-zisă, respectiv constatarea nulităţii unui contract de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 112/1995, constatarea că apartamentul în litigiu a fost preluat de stat fără titlu valabil şi rectificarea cărţii funciare.

În cauză s-a făcut o greşită aplicare a prevederilor art. 294 C. proc. civ., care prevede că în apelul formulat împotriva unor hotărâri pronunţate în primă instanţă nu se pot formula cereri noi, însă acest aspect nu este de natură să ducă la schimbarea soluţiei faţă de prevederile art. 105 alin. (2) C. proc. civ.

În faţa instanţei de fond se poate formula o acţiune cu mai multe capete de cerere, cereri de a căror soluţionare poate depinde modul de soluţionare a celorlalte capete de cerere sau pot avea o existenţă de sine stătătoare.

Instanţa de fond a fost sesizată cu o acţiune având mai multe capete de cerere, printre care şi plângerea împotriva dispoziţiei emise în aplicarea Legii nr. 10/2001, a cărei judecată depindea de modul de soluţionare a capătului de cerere vizând valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare.

În considerarea prevederilor art. 105 alin. (2) C. proc. civ. și a celor reținute în continuare, vătămarea care putea fi produsă părții nu se află în situația de a putea fi înlăturată numai prin anularea actului procedural.

În ceea ce privește titlul de preluare a imobilului, recurenții nici nu ar avea interes să formuleze un asemenea capăt de cerere, în condițiile în care caracterul abuziv al măsurii de preluare a imobilului de către stat a fost reținut și în cadrul procedurii administrative prealabile, finalizată cu emiterea dispoziției contestate.

Reținându-se incidența Legii nr. 10/2001 care are în vedere imobile preluate abuziv, s-au restituit două apartamente, care nu au fost înstrăinate, iar motivul pentru care nu s-a restituit apartamentul nr. 1 este că a fost vândut chiriașului conform Legii nr. 112/1995.

Motivul pentru care apartamentul nr. 1 în litigiu nu a fost restituit în natură, ci prin echivalent, în temeiul Legii nr. 10/2001, nu a fost că ar fi fost preluat cu titlu, ci pentru că a fost vândut chiriașului în baza Legii nr. 112/1995.

Pe de altă parte, nulitatea contractului de vânzare-cumpărare asupra imobilului în litigiu a făcut obiectul unei alte judecăți, soluționată irevocabil, până la a cărei finalizare s-a și suspendat cauza de față de către instanța de apel, valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare bucurându-se astfel de putere de lucru judecat.

De altfel, pentru soluționarea acestui litigiu s-a și dispus suspendarea judecății cauzei în conformitate cu art. 244 pct. 1 C. proc. civ.

Soluționarea celuilalt capăt de cerere, referitor la rectificarea cărții funciare, este impusă de modul de soluționare a celorlalte capete de cerere, asupra cărora s-au făcut referirile reținute mai sus.

În ceea ce privește greșita suspendare a judecății cauzei dispusă în baza art. 244 alin. (1) C. proc. civ., prin aceeași încheiere din data de 14 februarie 2003, de către instanța de apel, prin încheiere s-a suspendat judecata cauzei de față până la soluționarea acțiunii în constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat în favoarea pârâților B., în temeiul Legii nr. 112/1995.

Această suspendare a judecății cauzei era impusă de prevederile art. 47 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, în vigoare la data respectivă.

Astfel, în cazul acțiunilor în nulitatea contractelor de înstrăinare având ca obiect imobile ce cad sub incidența acestor legi, procedura de restituire începută în temeiul prezentei legi este suspendată până la soluționarea acțiunilor prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă.



Pe lângă faptul că această dispoziție este imperativă, este și justificată în contextul Legii nr. 10/2001, pentru că, potrivit art. 18 din lege, măsurile reparatorii se stabilesc numai în echivalent în cazul în care imobilul a fost înstrăinat cu respectarea dispozițiilor legale.

Față de cele reținute mai sus, referitoare la capătul de cerere relativ la preluarea fără titlu a imobilului, nu s-a mai impus analizarea separată a celui de-al treilea motiv de recurs.

În cadrul ultimului motiv de recurs, au fost invocate motive ce vizează valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare asupra apartamentului nr. 1, cu privire la care s-a și contestat dispoziția emisă în baza Legii nr. 10/2001.

După cum s-a reținut și de către instanța de apel, prin decizia civilă nr. 1575/R din 29 noiembrie 2004 pronunțată de Curtea de Apel Cluj în recurs, s-a statuat asupra valabilității contractului de vânzare-cumpărare în discuție, înlăturându-se din decizia de apel dispozițiile privind constatarea nulității absolute a acestui contract.

Prin urmare, s-a stabilit definitiv și irevocabil că acest contract de vânzare-cumpărare este valabil, valabilitatea fiind apreciată din perspectiva respectării Legii nr. 112/1995 în baza căreia a fost încheiat și a Legii nr. 10/2000 relativ la buna-credință.

Repunerea în discuție în cadrul litigiului de față a valabilității contractului de vânzare-cumpărare, astfel cum a fost contestată de către recurenți, ar încălca puterea de lucru judecat a deciziei de recurs nr. 1575/R din 29 noiembrie 2004 și prevederile art. 1201 C. civ.

Față de cele reținute asupra criticilor formulate în cauză, apreciate a fi nefondate, Curtea a dispus în consecință, făcând aplicarea art. 316 și art. 296 C. proc. civ.

Față de modul de soluționare a cauzei și de prevederile art. 274 C. proc. civ., recurenții au fost obligați la plata sumei de 500 RON cheltuieli de judecată în recurs către intimații B.V. și B.E.

**În același sens: a)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 9431 din 17 noiembrie 2005*: În cadrul altui litigiu purtat între părți s-a decis irevocabil că cele două vânzări au fost perfectate în condițiile Legii nr. 112/1995. Astfel, prin decizia nr. 1983 din 13 octombrie 1999 a Tribunalului Brașov, irevocabilă prin decizia nr. 659 din 19 aprilie 2000 a Curții de Apel Brașov, au fost admise cererile de intervenție formulate de familiile P. și P., constatându-se că sunt cumpărători de bună-credință și, în consecință,

au fost respinse cererile de anulare a contractelor de vânzare-cumpărare formulate de reclamantă.

Prin urmare, în raport de această soluţie, nu mai poate fi reiterată aceeaşi cerere, pentru că s-ar încălca principiul autorităţii lucrului judecat, reglementat de art. 1201 C. civ.

**b)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 1925 din 10 martie 2005*: Cel de-al treilea motiv de recurs, ce vizează explicit nerealizarea triplei identităţi numai cu privire la cauză, ce este identificată cu temeiul juridic, pentru a se putea reţine autoritatea de lucru judecat, nu este întemeiat.

Cele două acţiuni cu care instanţele au fost învestite au formulări şi solicitări identice.

În esenţă, s-a solicitat constatarea nevalabilităţii preluării imobilului de către stat şi a nulităţii contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în beneficiul chiriaşilor, pârâţi în cauză.

Cu privire la aceste aspecte, s-a hotărât anterior prin hotărâre, astfel că, în raport de prevederile art. 1201 C. civ., instanţa învestită ulterior nu a mai putut examina aceeaşi pricină.

Textul prevede expres că este lucru judecat atunci când o a doua cerere în judecată are acelaşi obiect, este întemeiată pe aceeaşi cauză şi este între aceleaşi părţi, făcută de ele şi în contra lor în aceeaşi calitate.

Instanţa a reţinut corect autoritatea de lucru judecat, soluţia adoptată fiind în afara criticii.

Este adevărat că în acţiunea de faţă recurentul a invocat în drept generic Legea nr. 10/2001.

Dar temeiul juridic nu se identifică cu cauza juridică, ce reprezintă scopul către care se îndreaptă voinţa celui ce reclamă în justiţie şi care este acelaşi în ambele cauze.

În speţă, solicitarea reclamantului este aceeaşi în cele două litigii, referirea generică la Legea nr. 10/2001 din finalul acţiunii neavând nici o legătură cu cuprinsul şi motivarea acţiunii.

Aşa fiind, rezultă că în mod corect s-a reţinut în cauză incidenţa autorităţii lucrului judecat, excepţie dirimantă şi absolută ce se poate ridica în orice stadiu al procesului, chiar înaintea instanţei de recurs, ce conduce la respingerea acţiunii în situaţia în care cea de-a doua nu este decât o reiterare a celei care a fost odată rezolvată. În caz contrar, s-ar ajunge la situaţia în care prin soluţia solicitată în cauza de faţă să se ajungă la negarea punctului de vedere ce a fundamentat adoptarea primei soluţii. De aceea, devine inoperantă analizarea aceleiaşi cereri în cadrul noului litigiu.



**c)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 10511 din 13 decembrie 2005*: Litigiul existent între reclamant, Primăria Municipiului Timişoara, şi numiţii P.G. şi P.M. a fost soluţionat irevocabil prin sentinţa civilă nr. 20667 din 11 noiembrie 2002 pronunţată de Judecătoria Timişoara în dosarul nr. 17460/2002 şi prin care s-a constatat că actul de vânzare-cumpărare privind imobilul din litigiu a fost încheiat în condiţiile impuse de legile în vigoare la data perfectării lui, fără vreo fraudare a intereselor reclamantului.

Criticile referitoare la nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nu pot fi avute în vedere, acestea fiind analizate într-un alt cadru procesual.

**d)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 6117 din 22 iunie 2006*: Contrar susţinerilor recurentelor, instanţa de apel a reţinut în mod corect incidenţa în cauză a prevederilor art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, ca urmare a reţinerii valabilităţii actului de schimb de care se prevalează intimatul.

Cu privire la acest ultim aspect, s-a statuat în mod irevocabil, prin decizia civilă nr. 520/R/2001 a Curţii de Apel Piteşti, prin care s-a evocat fondul, respingându-se acţiunea pentru constatarea nulităţii absolute a acestui act, formulată de reclamante în contradictoriu cu OCOT Vâlcea.

În atare situaţie, toate criticile vizând nevalabilitatea actului de schimb sunt neavenite, dispoziţiile hotărârii sus-menţionate intrând în puterea lucrului judecat.

**e)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 1542 din 1 martie 2005*: Mai înainte de declanşarea prezentului litigiu, reclamanta I.M. s-a adresat instanţei, chemând în judecată aceiaşi pârâţi, A.M., A.U., P.S. şi RA A.D.P.P. Constanţa, solicitând să se constate nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 28180 şi nr. 28181 din 12 decembrie 1996 (în temeiul cărora pârâţii persoane fizice au cumpărat locuinţele de la RA A.D.P.P. Constanţa) şi, în consecinţă, să se dispună evacuarea pârâţilor din spaţiile folosite. Motivându-şi acea acţiune, reclamanta a susţinut că atât statul vânzător, cât şi chiriaşii cumpărători au fost de rea-credinţă când, în temeiul Legii nr. 112/1995, au încheiat contractele de vânzare-cumpărare.

Acțiunea reclamantei, în precedentul litigiu, a fost respinsă ca nefondată, cu caracter irevocabil, prin decizia nr. 934 din 6 iunie 2000 a Curții de Apel Constanța, Secția civilă.

S-a constatat că între părți s-a stabilit irevocabil că membrii familiilor A. și P. au fost de bună-credință când, în calitate de chiriași, au solicitat și li s-a aprobat cumpărarea locuințelor și că au fost respectate dispozițiile Legii nr. 112/1995, când au fost încheiate contractele de vânzare-cumpărare din 12 decembrie 1996.

În atari condiții, nu este de acceptat ca, într-un nou proces de revendicare, aceeași reclamantă să invoce tot reaua-credință, ca motiv de nulitate absolută a acelorași contracte de vânzare-cumpărare, în contradictoriu cu aceiași pârâți.

**f)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 1764 din 5 martie 2004*: Prin decizia nr. 698 din 9 martie 2000 a Tribunalului București, Secția a III-a civilă, rămasă irevocabilă prin nerecurare, a fost respinsă acțiunea în constatarea nulității absolute a titlului pârâtului (convenția de vânzare-cumpărare nr. 02361 din 23 ianuarie 1997).

Așa fiind și cum puterea lucrului judecat se opune reexaminării bunei-credințe a pârâtului, instanța de recurs a considerat că soluția respingerii acțiunii este legală și temeinică, considerent pentru care recursul a fost respins.

**g)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2341 din 23 martie 2005*: Așa după cum rezultă din probele dosarului, reclamanților le-a fost anulat contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu SC C. SA, prin care dobândiseră proprietatea asupra imobilului în litigiu, prin decizia civilă nr. 573/Ap/2001, care, fiind definitivă și irevocabilă, a dobândit autoritate de lucru judecat; aceasta nu poate fi ignorată și nici nu se poate face o reapreciere a celor statuate prin intermediul ei, în cadrul prezentului proces, așa cum au solicitat recurenții.

Nemaifiind în vigoare contractul de vânzare-cumpărare, nu este fondată argumentarea recurentului că decizia primarului de restituire în natură foștilor proprietari este nelegală, întrucât, imobilul nefiind cumpărat de chiriași, este apt, în baza Legii nr. 10/2001, de a fi restituit în natură, despăgubirile acordându-se doar în situația în care restituirea în natură nu mai este posibilă.

**h)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 7163 din 18 septembrie 2006*: S-a reținut că valabilitatea contractelor de vânzare-cumpărare încheiate de chiriași în condițiile art. 9 din Legea nr. 112/1995 a făcut obiectul dezbaterii judiciare în cadrul unui proces separat, stabilindu-se în mod irevocabil faptul că respectivele contracte nu sunt lovite de nulitate. Această statuare a instanței, rămasă irevocabilă, este intrată în puterea lucrului judecat și se opune în cadrul celei de-a doua judecăți, care nu poate stabili în sens contrar celor deja tranșate jurisdicțional.



Faptul că în cel de-al doilea proces nu se pune aceeași problemă, așa cum susțin recurenții, a nulității contractelor de vânzare-cumpărare, nu face inoperabilă la speță instituția autorității de lucru judecat, raportat la prima hotărâre.

Este adevărat că autoritatea de lucru judecat nu se manifestă prin efectul său negativ, al excepției lucrului judecat (reglementată de art. 101 C. civ. și care în prezența triplei identități de elemente – obiect, cauză, părți – ar interzice o a doua judecată), ci se manifestă la speță prin funcția sa pozitivă. Aceasta înseamnă că partea care a câștigat procesul anterior va opune hotărârea obținută și drepturile recunoscute, în cadrul unei judecăți ulterioare, fără ca raporturile juridice tranșate să mai poată face obiect al disputei.

Dispozițiile art. 1200 pct. 4 C. civ. cu referire la 1202 alin. (2) C. civ. reglementează ca mijloc de probă autoritatea lucrului judecat, dând acesteia valoarea unei prezumții absolute, care nu permite dovada contrară. Rezultă că instanțele au procedat corect atunci când au constatat că nu mai pot fi supuse discuției aspectele referitoare la buna-credință a chiriașilor cumpărători și la valabilitatea contractelor de vânzare-cumpărare.

Hotărârea anterioară opunându-se cu efectul pozitiv al lucrului judecat, consecința pe care au tras-o instanțele în legătură cu situația juridică a bunului și imposibilitatea restituirii lui în natură de către stat este corectă.

**i)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5415 din 2 iunie 2006*: În ceea ce privește autoritatea de lucru judecat a deciziei prin care s-a stabilit irevocabil că pârâții au fost de bună-credință la încheierea contractului a cărui nulitate absolută se invocă, hotărârea recurată este legală, existând identitatea de părți, de obiect și de cauză cerute de art. 1201 C. civ.

Iidentitatea de părți și de obiect nu este contestată de către recurenți, însă aceștia susțin că nu există identitate de cauză, pentru că în acest al doilea proces – având ca obiect constatarea nulității contractului – se invocă dispozițiile art. 46 din Legea nr. 10/2001, iar acest text are în vedere ipoteza preluării imobilului fără titlu valabil.

Este adevărat că imobilul a fost preluat fără titlu valabil și că, prin urmare, în cauză sunt aplicabile dispozițiile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 – în redactarea în vigoare la data pronunțării deciziei –, care condiționează validitatea contractului de vânzare-cumpărare încheiat de stat cu chiriașii de buna-credință a acestora la amomentul contractării.

Textul de lege menționat nu prevede însă alte criterii de determinare a bunei-credințe decât cele avute în vedere cu ocazia primei judecăți, iar motivele pentru care reclamanții consideră că pârâții au fost de rea-credință sunt aceleași, astfel încât nu se poate reține că a doua cerere de chemare în judecată are o altă cauză juridică decât prima.

În procesul finalizat, aceiași reclamanți au susținut că chiriașii-cumpărători – care au avut calitatea de intervenienți în acel proces – au fost de rea-credință, pentru că nu au depus minime diligențe pentru a afla dacă imobilul este sau nu revendicat.

Instanța a reținut că intervenienții au fost de bună-credință, deoarece au încheiat contractul de vânzare-cumpărare ulterior pronunțării deciziei prin care se stabilise irevocabil că statul are un titlu de proprietate valabil și, așa fiind, ataât statul ca vânzător, cât și cumpărătorii întervenientă au fost încredințați că încheie un contract valid.

În prezenta cauză, reclamanții solicită din nou instanței ca, analizând probele administrate, să rețină că pârâții au fost de rea-credință, deoarece cu minime diligențe ar fi putut afla că titlul statului este contestat.

Câtă vreme printr-o hotărâre irevocabilă s-a stabilit că pârâții au fost încredințați că încheie contractul de vânzare-cumpărare cu statul, ca adevărat proprietar al apartamentului și că, prin urmare, au fost de bună-credință, există autoritate de lucru judecat cu privire la această chestiune litigioasă și nu se poate cere într-un al doilea proces să se ajungă la o concluzie contrară, cu înfrângerea principiului *res iudicata.*

**Notă:** În ceea ce privește analizarea bunei/relei-credințe, fie din perspectiva art. 1898 C. civ., fie și din perspectiva art. 45 alin. (2) [fost art. 46 alin. (2)] din Legea nr. 10/2001, republicată, a se vedea *supra*, nota de la speța nr. 18.



## §7. Contract de vânzare-cumpărare

### 7.1. Titlul reclamantului în acțiunea în revendicare. Bună/rea-credință la încheierea actului de înstrăinare subsecvent. Ordinea de analizat

### 22. Dovada calității de proprietar a reclamantului prevalează analizării bunei-credințe la încheierea actului

**În cazul în care nu există dovezi concludente referitoare la deținerea de către autorul reclamantului (fostul proprietar) a proprietății asupra imobilului în litigiu la data preluării acestuia, este de prisos a se mai analiza buna-credință a dobânditorului.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 4992 din 23 mai 2006*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

Prin acțiunea formulată la 13 mai 2003, R.A. a solicitat instanței, în contradictoriu cu SC F. Dâmbovița SA, obligarea pârâtei de a-i lăsa în deplină proprietate și folosință imobilul „depozit de cherestea", cu terenul aferent, aflat în perimetrul construibil al comunei Pietroșița, județul Dâmbovița.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că imobilul a aparținut bunicului său C.M. și a fost preluat abuziv în anul 1948, regăsindu-se în prezent în patrimoniul pârâtei, care a refuzat să răspundă notificării formulate în baza Legii nr. 10/2001, la 1 noiembrie 2001.

Învestită inițial cu soluționarea acestui litigiu, Judecătoria Târgoviște, prin sentința civilă nr. 2445 din 5 august 2003, și-a declinat competența în favoarea Tribunalului Dâmbovița.

Tribunalul Dâmbovița, Secția civilă, prin sentința nr. 639 din 27 septembrie 2004, a respins „plângerea" reclamantei, reținând, în esență, că aceasta nu a făcut dovada dreptului de proprietate al autorului său asupra terenului în legătură cu care s-a formulat notificarea.

Pe de altă parte, pârâta este o societate integral privatizată, încă înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, în virtutea calității sale de cumpărător de bună-credință fiind exceptată de la obligația restituirii în natură.

Soluția a fost menținută de Curtea de Apel Ploiești care, cu aceeași motivare, prin decizia nr. 587 din 28 aprilie 2005, a respins ca nefondat apelul reclamantei.

În cauză a declarat recurs în termen legal reclamanta R.A. care, invocând temeiurile prevăzute de art. 304 pct. 9 și 10 C. proc. civ., a criticat hotărârea dată în apel, după cum urmează:

– în mod greșit instanța nu s-a pronunțat asupra expertizei extrajudiciare depuse în cauză și a respins cererea pentru efectuarea unei noi expertize topografice, deși între raportul de expertiză inițial întocmit și completarea acestuia există contradicții majore;

– completarea raportului de expertiză este „nulă" și reprezintă „un fals", în condițiile în care a fost făcută fără citarea părților;

– prin probele administrate, a făcut în mod indubitabil dovada dreptului de proprietate al autorului său, înscrisurile depuse la dosar fiind însoțite și de schița de identificare a terenului;

– nu se poate reține buna-credință a pârâtei, în condițiile în care antecesoarea acesteia nu beneficia decât de un drept de folosință asupra imobilului.

Recursul este nefondat, fiind respins, în considerarea argumentelor ce succed.

Din economia dispozițiilor art. 1 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, rezultă că acest act normativ constituie în prezent legea cadru în materia restituirii bunurilor preluate de statul român în perioada 1940-1989.

Ca atare, câmpul de aplicare a legii este circumscris imobilelor preluate abuziv de stat, de organizațiile cooperatiste sau de orice alte persoane juridice în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, precum și celor preluate de stat în baza Legii nr. 139/1940 asupra rechizițiilor și nerestituite.

În consecință, pentru a beneficia de măsurile reparatorii stabilite prin acest act normativ, persoana care se pretinde îndreptățită trebuie să facă dovada preluării abuzive (cu sau fără titlu valabil) în perioada de referință prevăzută de lege, precum și a faptului că ea sau autorul său deținea, la data preluării, proprietatea asupra imobilului în legătură cu care s-a formulat notificarea.

Or, probele administrate atestă doar că autorul reclamantei a deținut proprietatea asupra imobilului în litigiu până la nivelul anului 1903, martorii audiați confirmând împrejurarea că terenul aflat în prelungirea proprietății moșnenilor Petroșani a făcut obiectul mai multor acte de înstrăinare, fiind deținut în prezent de alte persoane fizice.



De altfel, potrivit expertizelor efectuate în cauză, terenul solicitat pe calea notificării, în suprafață totală de 18.834 mp, nici nu se suprapune cu terenul ce se regăsește în patrimoniul pârâtei, decât pe o suprafață de 1781 mp, restul suprafeței situându-se în partea de vest a proprietății acesteia și fiind ocupat de gospodării țărănești.

Totodată, instanța nu era obligată să țină cont de concluziile unei expertize extrajudiciare sau să ordone, la cererea părții, o expertiză suplimentară, în condițiile în care, potrivit legii – art. 201 și urm. C. proc. civ. –, expertiza este un mijloc de probă lăsat la libera apreciere a judecătorului, iar constatările tehnice ale expertului nu se pot substitui aprecierilor făcute de instanță.

De altfel, conform dispozițiilor mai sus invocate, expertiza se dispune de instanță din oficiu sau la cererea părții interesate, iar experții se numesc de judecători, la recomandarea biroului local de expertize, dintre persoanele autorizate, lista acestora fiind publicată anual în Monitorul Oficial.

Nefondată este și critica vizând „nulitatea" completării la raportul de expertiză efectuat în cauză, pentru necitarea părților, în condițiile în care, pentru cea de a doua lucrare, nu a fost necesară efectuarea unor măsurători în teren, ci doar confruntarea schiței imobilului cu planurile cadastrale.

În acest context, al inexistenței unor dovezi concludente vizând deținerea de către autorul reclamantei a proprietății asupra terenului în litigiu, la data preluării acestuia, este de prisos a mai analiza buna-credință a pârâtei, în raport de distincția preluare cu sau fără titlu a imobilului.

Așa fiind, recursul a fost respins ca nefondat.

**În același sens, a)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2648 din 13 martie 2006*: În art. 3 din Legea nr. 10/2001 se arată faptul că sunt considerate persoane îndreptățite la măsuri reparatorii persoanele fizice, proprietari ai imobilelor la data preluării în mod abuziv a acestora, persoane fizice, asociați ai persoanei juridice care deținea imobilele și alte active în proprietate la data preluării acestora în mod abuziv etc.

Reclamanții nu se încadrează în nici una din situațiile prevăzute de art. 3, întrucât nu sunt proprietarii imobilului revendicat, nici ei și nici antecesorii lor.

Aşa cum rezultă din tranzacţia încheiată între proprietarii imobilului din C.F. Berzovia, la data de 11 ianuarie 1932 la Judecătoria de Pace Rurală Bocşa, în favoarea antecesorilor reclamanţilor O.N., Ş.G., P.A., F.V. şi W.G. a fost notată doar o interdicţie de grevare a imobilului, care este asimilată unei sarcini, şi nu un drept de proprietate. De altfel, din chiar conţinutul acţiunii introductive rezultă că asupra morii, în urma tranzacţiei din 1947, au rămas coproprietari 3 persoane, care nu sunt reclamanţii.

Prin urmare, instanţele în mod judicios au statuat că acţiunea reclamanţilor nu este formulată de „persoane îndreptăţite" conform art. 3 din Legea nr. 10/2001, republicată, şi, ca atare, reclamanţii nu au calitate procesuală activă.

Cum reclamanţii nu au calitate procesuală activă în prezenta cauză, celelalte motive de recurs, printre care şi valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare, nu se mai justifică a fi analizate.

**b)** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 2028 din 20 mai 2003*: Potrivit art. 1 alin. (1) şi art. 2 lit. a) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, se restituie, de regulă în natură, imobilele preluate în mod abuziv, categorie din care fac parte şi imobilele naţionalizate prin Legea nr. 119/1948 pentru naţionalizarea întreprinderilor industriale, bancare, de asigurări, miniere şi de transporturi.

În temeiul art. 3 alin. (1) şi art. 4 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, sunt îndreptăţite la măsuri reparatorii persoanele fizice, proprietari ai imobilelor la data preluării în mod abuziv, precum şi moştenitorii legali sau testamentari ai persoanelor fizice îndreptăţite. Articolul 4 alin. (1) din Legea nr. 10/2001 dispune că, în cazul în care restituirea este cerută de mai multe persoane îndreptăţite, dreptul de proprietate se constată sau se stabileşte pe cote-părţi ideale, potrivit dreptului comun.

Din extrasul de C.F. rezultă că pentru imobilul înscris în C.F. 1123 comuna Clopodia, judeţul Timiş, nr. top 221/1, compus din moară tehnică şi 288 mp teren, proprietar tabular iniţial a fost G.H. Acesta a donat fiecăreia dintre cele trei fiice ale sale câte o cotă de 1/3 din bun, şi anume E.G. (căsătorită R.), G.G. (căsătorită M.) şi T.G. (căsătorită S.). E.G. a donat cota sa de 1/3 din bun lui S.P.; G.G. şi T.G. au donat cota lor de 2/3 lui M.C.

Statul Român a naţionalizat, în temeiul Legii nr. 119/1948, întregul bun, şi anume cota de 1/3 de la S.P., plus cota de 2/3 de la M.C.



Reclamantele M.G. şi C.H. nu au făcut dovada că au calitatea de succesoare a proprietarilor tabulari, nedepunând la dosar certificat de moştenitor sau certificat de calitate. Ca atare, just curtea de apel a reţinut că reclamantele nu au calitatea de persoane fizice îndreptăţite în sensul art. 3 lit. a) sau art. 4 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 şi, din acest motiv, nu au calitate procesuală activă.

În raport de această excepţie, nu mai este necesară analiza motivului referitor la nelegala înstrăinare de către pârâta SC M. SA Timişoara a bunului în litigiu către o persoană fizică.

## 7.2. Contract de vânzare-cumpărare având ca obiect imobile ce cad sub incidenţa art. 2 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 10/2001. Relevanţa bunei-credinţe

### 23. Necostituţionalitatea art. 46 alin. (3) din Legea nr. 10/2001

Legea nr. 10/2001, art. 2 alin. (1) lit. b),
art. 46 alin. (3) [1]

**Articolul 46 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, potrivit căruia „actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobilele prevăzute la art. 2 alin. (1) lit. b), sunt lovite de nulitate absolută, buna-credinţă neputând fi invocată în aceste cazuri", a fost declarat neconstituţional de către Curtea Constituţională, care a reţinut că, prin textul de lege în discuţie, au fost încălcate prevederi constituţionale care privesc principiul neretroactivităţii legii noi şi principiul egalităţii în faţa legii.**

**Prin urmare, cu ocazia analizării valabilităţii unui contract de vânzare-cumpărare, nu se mai poate invoca acest text legal pentru înlăturarea apărărilor referitoare la buna-credinţă.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală,*
*decizia nr. 4998 din 8 iunie 2005*

Prin acţiunea civilă înregistrată pe rolul Tribunalului Brăila la data de 28 iunie 2001, Ş.E. a solicitat desfiinţarea în parte a dispoziţiei nr. 654 din 11 iunie 2001, emisă de Primarul Municipiului Brăila, în

---

[1] În prezent, art. 45.

sensul de a se dispune restituirea în natură şi în totalitate a imobilului situat în Brăila. A arătat că nu este de acord cu despăgubirile băneşti acordate pentru partea de imobil care a fost cumpărată de familia Z. în anul 1999.

Tribunalul Brăila, Secția civilă, prin sentința nr. 182 din 31 octombrie 2001, a respins acțiunea reclamantului.

În motivarea soluției, instanța a reținut că nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare trebuie constatată printr-o hotărâre judecătorească separată, pentru a se putea analiza cererea de restituire în natură a întregului imobil, or, în speță, reclamantul nu a făcut această dovadă, astfel încât în mod corect s-a dispus acordarea de despăgubiri pentru partea respectivă din imobil.

Apelul declarat de reclamant împotriva hotărârii instanței de fond a fost respins ca nefondat de către Curtea de Apel Galați, Secția civilă, prin decizia nr. 46/A din 20 ianuarie 2004.

Instanța de apel a reținut, în esență, că acțiunea pentru constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 188/1999, având ca obiect o parte a imobilului revendicat de reclamant şi pentru care prin dispoziția atacată s-au acordat despăgubiri băneşti, a fost respinsă definitiv şi irevocabil.

Împotriva acestei ultime decizii a declarat recurs reclamantul, arătând că aceasta a fost dată cu încălcarea legii, respectiv a art. 46 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, care prevede că actele juridice de înstrăinare având ca obiect imobilele prevăzute la art. 2 alin. (1) lit. b) sunt lovite de nulitate absolută, buna-credință neputând fi invocată în aceste cazuri.

Recursul este nefondat, fiind respins ca atare, pentru considerentele expuse.

Prin dispoziția nr. 654 din 11 iunie 2001, emisă de Primarul Municipiului Brăila, urmare a notificării formulate de Ş.E., s-a restituit acestuia în natură imobilul situat în Brăila, mai puțin partea cumpărată de Z.C. şi Z.M. în baza Legii nr. 112/1995, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 188/1999, pentru care s-a precizat că se vor acorda despăgubiri băneşti conform art. 40 din Legea nr. 10/2001.

Pe parcursul judecării litigiului având ca obiect desființarea parțială a dispoziției emise de Primarul Municipiului Brăila, reclamantul, prin acțiunea civilă formulată în contradictoriu cu Z.C. şi Z.M., precum şi cu Direcția Serviciilor Publice Brăila, a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 188/1999 privind o parte din imobilul în cauză. Prin decizia



nr. 456/R din 4 aprilie 2003, Curtea de Apel Galați, Secția civilă, a respins ca nefondat recursul declarat de reclamant împotriva deciziei civile nr. 506 din 27 noiembrie 2002 pronunțată de Tribunalul Brăila.

Prin urmare, s-a hotărât în mod definitiv şi irevocabil că actul de vânzare-cumpărare încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995 este valabil, astfel încât restituirea în natură a părții de imobil nu mai este posibilă, persoana îndreptățită putând solicita şi obține numai măsuri compensatorii.

Mai mult, art. 46 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, potrivit căruia „Actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobilele prevăzute la art. 2 alin. (1) lit. b), sunt lovite de nulitate absolută, buna-credință neputând fi invocată în aceste cazuri", a fost declarat neconstituțional de către Curtea Constituțională, care a reținut că prin textul de lege în discuție au fost încălcate prevederi constituționale care privesc principiul neretroactivității legii noi şi principiul egalității în fața legii.

Pentru cele ce preced, recursul este nefundat, fiind respins ca atare, în conformitate cu art. 312 alin. (1) C. proc. civ.

## 7.3. Cerere de restituire în temeiul Legii nr. 10/2001 şi de nulitate a contractului având ca obiect imobil ce intră sub incidența legii. Ordinea de soluționare

### 24. Imobile care cad sub incidența Legii nr. 10/2001. Nulitatea actului de înstrăinare, chestiune prejudicială. Efecte privind dreptul dedus procedurii administrative de restituire a unor asemenea bunuri

Legea nr. 10/2001, art. 46, art. 47 [1)]

**Din economia reglementărilor cuprinse în dispozițiile art. 46 şi art. 47 din Legea nr. 10/2001, rezultă că nulitatea actelor de înstrăinare a imobilelor care cad sub incidența acestei legi se constituie într-o chestiune prejudicială, a cărei soluție are o înrâurire covârşitoare asupra dreptului dedus procedurii administrative de restituire a unor asemenea bunuri. În acest caz, intervine suspendarea legală de plin drept a procedurii admi-**

[1)] În prezent, art. 45 şi art. 46.

**nistrative până la soluționarea acțiunii în nulitate, prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 1504 din 11 aprilie 2003*

La data de 18 septembrie 2001, S.R., I.M. și I.F.E au chemat în judecată pe B.F., B.F., C.G.M.B., prin Primarul General, și SC A.V.L.B. SA, pentru a se constata nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2048 din 24 septembrie 1997 privind înstrăinarea bunului imobil, reprezentând o locuință compusă din 2 camere, bucătărie, baie, pivniță și boxă, situată în municipiul București, str. Dealul Mitropoliei nr. 11. Au susținut că actul juridic atacat a fost încheiat cu încălcarea dispozițiilor imperative ale Legii nr. 112/1995 (în vigoare la data înstrăinării), fiind, totodată, nul pentru preț derizoriu și cauză ilicită, determinată de împrejurarea că părțile au încheiat contractul în cunoștință de cauză, știind că lucrul vândut este proprietatea lor (a reclamanților).

Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, prin sentința nr. 187 din 18 februarie 2002, a respins, ca nefondată, acțiunea.

Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, prin decizia nr. 302 din 3 iulie 2002, a respins, ca nefondat, apelul reclamanților, cu motivarea că, în raport de dispozițiile Legii nr. 10/2001, în temeiul căreia aceștia au notificat restituirea bunului în natură, acțiunea apare inadmisibilă.

Împotriva deciziei din apel reclamanții au declarat recurs, bazat pe motivele de casare prevăzute de art. 304 pct. 7 și 9 C. proc. civ., în dezvoltarea cărora au arătat, în esență, că încalcă dispozițiile Legii nr. 10/2001, respectiv soluționarea acțiunii în constatarea nulității actelor de înstrăinare a imobilelor care formează obiectul acestei legi este prejudicială procedurii administrative de restituire a unor asemenea bunuri, așa încât acțiunea trebuia admisă.

Recursul este fondat, în sensul celor ce urmează.

Din economia reglementărilor cuprinse în dispozițiile art. 46 alin. (4) și (5) și art. 47 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 rezultă, într-adevăr, că nulitatea actelor de înstrăinare a imobilelor care cad sub incidența acestei legi se constituie într-o chestiune prejudicială, a cărei soluție poate avea o înrâurire covârșitoare asupra dreptului dedus procedurii administrative de restituire a unor asemenea bunuri. În acest caz, intervine suspendarea legală de plin drept a procedurii administrative până la soluționarea acțiunii în nulitate, prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă.



În consecință, refuzul instanțelor de a judeca acțiunea în nulitate referitor la care au fost regulat sesizate este inadmisibil și poate constitui o denegare de dreptate (art. 3 C. civ.), considerent pentru care s-a impus admiterea recursului și casarea hotărârilor pronunțate, cu trimiterea cauzei la prima instanță pentru rejudecare.

În temeiul art. 725 alin. (2) combinat cu art. 1 pct. 1 și art. 2 pct. 1 lit. b) C. proc. civ., instanța de trimitere este Judecătoria Sectorului 4 București, căreia i s-a trimis dosarul cauzei și care trebuie să se conformeze dispozițiilor art. 315 C. proc. civ.

**În același sens,** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 6399 din 17 noiembrie 2004*: S-a menținut soluția instanței de fond care nu s-a pronunțat pe capătul de cerere privind nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului ce formează obiectul litigiului dedus judecății.

Or, soluționarea acestui capăt de cerere privind constatarea nulității actului de înstrăinare este o chestiune prejudicială procedurii administrative de restituire a imobilelor ce fac obiectul Legii nr. 10/2001, a cărei soluție poate avea o înrâurire covârșitoare asupra dreptului dedus procedurii administrative.

**În sens contrar,** urmează a se avea în vedere opiniile exprimate referitoare la competența de soluționare a cererii de constatare a nulității actelor de înstrăinare având ca obiect imobile ce intră sub incidența Legii nr. 10/2001. A se vedea infra, speța nr. 94 pct. II, precum și nota aferentă.

### 7.4. Elemente de apreciere a bunei/relei-credințe

### 25. Acțiune în revendicare promovată de către fostul proprietar al imobilului, ulterior încheierii actului de vânzare-cumpărare asupra acestuia

C. civ., art. 1899 alin. (2)

**Având în vedere principiul de drept potrivit căruia buna-credință se prezumă în orice raport juridic civil, iar reaua-credință trebuie dovedită, cel ce reclamă reaua-credință trebuie să probeze că, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, pârâții cunoșteau situația juridică reală a imobilului.**

**În condițiile în care, la momentul încheierii contractului, nu exista litigiu asupra imobilului, iar retrocedarea imobilului către reclamant a fost solicitată și s-a făcut ulterior perfectării actului translativ de proprietate, în privința terților dobânditori operează prezumția bunei-credințe, care trebuie răsturnată de cel care afirmă contrariul.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 4632 din 22 iunie 2004*

Procurorul General al Parchetului de pe lângă Curtea Supremă de Justiție a declarat, în temeiul art. 330 pct. 2 C. proc. civ., recurs în anularea deciziei civile nr. 610 din 25 februarie 2002 a Curții de Apel București și a susținut că hotărârea a fost pronunțată cu încălcarea esențială a legii, ceea ce a determinat o soluționare greșită a cauzei pe fond, precum și că, totodată, aceasta este vădit netemeinică.

S-a arătat că eronat curtea de apel, ca instanță de recurs, a considerat că a fost încheiat în frauda legii contractul de vânzare-cumpărare din 26 martie 1997, deși nu s-a făcut dovada coniventei frauduloase a părților actului juridic.

S-a precizat că, fără a se face dovada relei-credințe a subdobânditorului cu titlu oneros, s-a considerat că există motiv de nulitate absolută a contractului.

S-a precizat că actul juridic a fost încheiat cu respectarea dispozițiilor art. 9 și art. 10 din Legea nr. 112/1995, astfel încât erau aplicabile prevederile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, în sensul că nu sunt lovite de nulitate absolută actele juridice de înstrăinare încheiate cu bună-credință ce au ca obiect imobile preluate de Statul Român.

Recursul în anulare a fost admis ca fondat, pentru următoarele considerente:

Prin acțiune, B.R. a solicitat instanței, în contradictoriu cu SC H.N. SA, C.G.M.B., M.E. și M.D., constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare din 26 martie 1997, încheiat între pârâți cu privire la imobilul situat în București, și evacuarea pârâților persoane fizice din imobil, pentru lipsă de titlu.

În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că, prin sentința civilă nr. 3716 din 12 martie 1996 a Judecătoriei Sectorului 1 București, a redobândit dreptul de proprietate asupra imobilului situat în București și că în mod nelegal, prin fraudă la lege, statul a înstrăinat apartamentul nr. 6 din acest imobil pârâților M.E. și M.D.



Prin întâmpinare, pârâții M.E. și M.D. au solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată, cu motivarea că actul de vânzare-cumpărare a fost încheiat cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995, ei fiind dobânditori de bună-credință ai imobilului.

Prin sentința civilă nr. 2517 din 1 martie 2001, Judecătoria Sectorului 1 București a admis în parte acțiunea reclamantului, în sensul că a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare din 26 martie 1997 încheiat între pârâți și a anulat ca netimbrat capătul de cerere privind evacuarea pârâților M.E. și M.D. din imobil.

Pentru a hotărî astfel, instanța a reținut, în esență, că actul de vânzare-cumpărare s-a încheiat în frauda dreptului de proprietate al reclamantului și cu încălcarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995, ceea ce atrage nulitatea sa absolută.

Tribunalul București, Secția a III-a civilă, prin decizia civilă nr. 2406 din 6 septembrie 2001, a admis ca fondat apelul declarat de pârâții M.E. și M.D. împotriva sentinței civile nr. 2517 din 1 martie 2001 a Judecătoriei Sectorului 1 București, pe care a modificat-o în tot și, pe fond, a respins acțiunea.

Pentru a pronunța această soluție, instanța de apel a reținut că părțile au fost de bună-credință la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, acesta fiind încheiat cu respectarea dispozițiilor legale.

Prin decizia nr. 610 din 25 februarie 2002, Curtea de Apel București, Secția a III-a civilă, a admis recursul declarat de reclamantul B.R. și a modificat decizia tribunalului, în sensul că a respins ca nefondat apelul declarat de pârâți împotriva sentinței judecătoriei.

Curtea de apel a considerat eronat că a fost încheiat prin fraudă la lege contractul de vânzare-cumpărare din 26 martie 1997 pentru imobilul în litigiu.

În speță, reclamantul B.R. a redobândit dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu prin sentința civilă nr. 3716 din 12 martie 1998 a Judecătoriei Sectorului 1 București, conform căreia C.G.M.B. și SC H.N. SA, care au reprezentat Statul Român, au fost obligați să lase reclamantului în deplină proprietate și liniștită posesie imobilul situat în București, compus din teren și construcție cu mai multe apartamente, între care și cel în litigiu.

La data de 26 martie 1997, deci anterior promovării acțiunii în revendicare de către reclamantul B.R., SC H.N. SA a vândut pârâților M.E. și M.D. apartamentul nr. 6, situat în imobilul de mai sus, prin contractul de vânzare-cumpărare din 26 martie 1997.

Pârâţii M.D. şi M.E. au cumpărat apartamentul cu respectarea dispoziţiilor Legii nr. 112/1995 (art. 9 şi art. 10), întrucât imobilul nu era deţinut de către fostul proprietar şi nici nu era liber, au avut un drept de preempţiune şi vocaţia de a cumpăra apartamentul în calitate de chiriaşi, iar apartamentul nu era exceptat de la vânzare.

La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, pârâţii M.E. şi M.D. au avut convingerea că cel de la care au dobândit – Statul Român – avea însuşirile cerute de lege pentru a le putea transmite proprietatea, în cauză operând prezumţia de bună-credinţă a subdobânditorului cu titlu oneros, consacrată de prevederile art. 1899 C. civ.

Având în vedere principiul de drept potrivit căruia buna-credinţă se prezumă în orice raport juridic civil, iar reaua-credinţă trebuie dovedită, reclamantul trebuia să probeze că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare pârâţii cunoşteau situaţia juridică reală a imobilului. În cauză, prezumţia de bună-credinţă nu a fost răsturnată prin nici un mijloc de probă. La momentul încheierii contractului nu exista litigiu asupra apartamentului, iar retrocedarea imobilului către reclamant s-a făcut ulterior perfectării actului translativ de proprietate, la data de 20 aprilie 1999.

Cum reclamantul nu a făcut dovada conivenţei frauduloase dintre stat, în calitate de vânzător, şi pârâţii persoane fizice, în calitate de cumpărători, nu există motiv de nulitate absolută pentru cauză ilicită. Nu s-a putut reţine nici frauda la lege ca motiv de nulitate, atâta vreme cât vânzarea-cumpărarea s-a perfectat cu respectarea dispoziţiilor Legii nr. 10/2001.

În acest sens sunt şi dispoziţiile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, potrivit cărora actele juridice de înstrăinare având ca obiect imobilele preluate fără titlu valabil sunt lovite de nulitate absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credinţă.

Faţă de considerentele menţionate, Curtea a admis recursul în anulare, a casat decizia curţii de apel şi a respins recursul declarat împotriva deciziei tribunalului.

**În acelaşi sens: a)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 1402 din 18 februarie 2004*: Acţiunea în revendicare a fost înregistrată la data de 24 noiembrie 1998, iar pârâţii, care ocupau apartamentul revendicat în calitate de chiriaşi din anul 1989, îl cumpăraseră, anterior datei introducerii acţiunii, la data de 3 septembrie 1996, în baza Legii nr. 112/1995.



Este evident că pârâţii cumpărători, care ocupaseră apartamentul în calitate de chiriaşi ai statului, nu puteau avea nici o îndoială că îl cumpără de la adevăratul proprietar.

Pe de altă parte, prezumţia de bună-credinţă nu a fost răsturnată, în cauză nefăcându-se dovada că subdobânditorilor le-ar fi fost adusă la cunoştinţă intenţia reclamanţilor de a revendica apartamentul.

**b)** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 230 din 28 ianuarie 2003*: Contractele de vânzare-cumpărare au fost încheiate de chiriaşi cu unitatea în a cărei administrare se află imobilul în perioada 1997-1999, iar acţiunea a fost introdusă ulterior, fără a exista notificări prealabile, la data de 17 februarie 2000. Pe de altă parte, în C.F., imobilul era înscris ca fiind proprietatea statului, situaţie în care pârâţii cumpărători au avut convingerea că vânzătorul este adevăratul proprietar.

În atare situaţie, nu numai că nu a fost răsturnată prezumţia de bună-credinţă a cumpărătorilor, dar ea a şi fost dovedită, astfel că aceştia au devenit proprietari, chiar dacă nu au dobândit bunul de la adevăratul proprietar.

**c)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 4279 din 8 iunie 2004*: Un act de înstrăinare încheiat în condiţiile în care ambele părţi au fost de rea-credinţă este considerat nul absolut, în aplicarea principiului *fraus omnia corrumpit*, al cărui temei legal îl constituie art. 966 C. civ. *Per a contrario*, în măsura în care ambele părţi sau cel puţin cumpărătorul au fost de bună-credinţă, intenţia de fraudare a legii nu există şi, drept urmare, nici cauza ilicită.

În speţă, contractul de vânzare-cumpărare a bunului în litigiu a fost încheiat, în condiţiile Legii nr. 112/1995, între SC R.V. SA şi pârâţii V.P.M. şi V.L. la data de 10 martie 1997, anterior formulării, la data de 25 mai 1999, a acţiunii în revendicare.

Cum reclamanţii nu au făcut dovada cauzei ilicite a actului juridic a cărui nulitate absolută au solicitat să fie constatată, corect acţiunea a fost respinsă.

**d)** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 2221 din 27 mai 2003*: În mod corect instanţa de apel a reţinut buna-credinţă a pârâţilor la încheierea contractului de vânzare-cumpărare (30 octombrie 1996), neexistând o notificare din partea reclamanţilor nici către Primăria Municipiului Bucureşti sau Comisia constituită în temeiul Legii nr. 112/1995 şi nici către pârâţi, iar acţiunea în revendicare a imobilului în litigiu, formulată împotriva C.G.M.B. şi introdusă la 23 mai 1997 fiind admisă la 25 octombrie 2000, deci la 4 ani de la cumpărarea apartamentului.

Numai în cazul în care terţul achizitor cu titlu oneros a cunoscut sau, cu diligenţe minime, putea să cunoască nevalabilitatea titlului de proprietate al înstrăinătorului, deci a fost de rea-credinţă, ceea ce trebuie dovedit, operează regula de drept potrivit căreia nevalabilitatea titlului de proprietate al vânzătorului atrage şi nulitatea titlului achizitorului, ceea ce, evident, nu este cazul în speţă.

**e)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2286 din 19 martie 2004*: data încheierii contractelor este esenţială pentru soluţionarea cauzei în general şi a recursului reclamantei în special, întrucât:

– la data încheierii celor două contracte statul avea aparenţa unui adevărat proprietar al bunului;

– titlul aparent al statului nu fusese pus la îndoială prin nici o acţiune în justiţie şi deci nici o hotărâre judecătorească nu fusese pronunţată;

– nici o comunicare sau notificare nu le fusese adresată chiriaşilor, spre a-i încunoştinţa despre intenţia reclamantei de a revendica bunul,

– o lege specială, Legea nr. 112/1995, permitea cumpărarea de către chiriaşi a apartamentelor având un regim juridic similar bunului aflat în litigiu.

Pe lângă această aparenţă de drept, pârâţii M.H., M.G., C.V. şi C.C. beneficiază şi de prezumţia de bună-credinţă, în condiţiile în care în cauză respectiva prezumţie nu a fost combătută prin nici o probă.

În aceeaşi ordine de idei, Curtea a reţinut că însuşi T.M., fratele reclamantei, care a şi reprezentat-o pe aceasta în proces, a menţionat în scris că nici în familia reclamantei „nu a cunoscut situaţia juridică a acestui apartament până în 1996.

În acest context, motivul de recurs, prin care s-a reproşat pârâţilor necunoaşterea situaţiei juridice a acelui imobil şi o aşa-zisă lipsă de diligenţă nu a putut fi primit.

**f)** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 2681 din 19 iunie 2003*: Curtea a reţinut că în cauză nu s-a făcut dovada că anterior încheierii contractelor de cumpărare reclamanta ar fi adus la cunoştinţă recurenţilor intenţia sa de a revendica imobilul, iar acţiunea propriu-zisă a fost formulată ulterior.

De altfel, toate aceste împrejurări au fost avute în vedere de către instanţa de apel care, în mod justificat, a reţinut în mod expres că pârâţii au calitatea de cumpărători de bună-credinţă.

Într-o abordare consecventă, s-ar fi impus ca, în urma acestei constatări, instanţa de apel să dea curs principiului protejării bunei-credinţe, acordând preferinţă titlurilor de proprietate ale cumpărătorilor, soluţie care, în egală măsură, ar fi fost conformă şi cerinţelor conservării efectelor juridice ale aparenţei de drept mai sus menţionate.



**g)** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 1800 din 6 mai 2003*: Cum corect a reţinut instanţa de apel, în speţă nu s-a probat că la 27 ianuarie 1997, când s-a încheiat contractul, părţile contractante ar fi cunoscut că imobilul a fost preluat de stat fără titlu valabil şi nu intră sub incidenţa Legii nr. 112/1995, situaţie care a fost stabilită mult mai târziu prin sentinţa civilă nr. 802 din 28 iunie 2000 a Tribunalului Bucureşti, Secţia a III-a civilă, devenită irevocabilă prin decizia nr. 2932 din 8 iunie 2001 a Curţii Supreme de Justiţie, Secţia civilă.

**h)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 4116 din 31 mai 2004*: După încheierea vânzării, la 25 martie 1997, şi transcrierii actului în Registrul de transcripţiuni sub nr. 6284 din 31 martie 1997, reclamanţii au formulat acţiunea în revendicare, şi anume la 16 mai 1997, finalizată prin hotărârile judecătoreşti nr. 7286 şi nr. 7287 din 23 iunie 1997 ale Judecătoriei Sectorului 2 Bucureşti, prin care C.G.M.B. a fost obligat să lase reclamanţilor în deplină proprietate şi posesie imobilul în litigiu. Or, la această dată, cel chemat în judecată nu deţinea imobilul în drept sau în fapt, dreptul de proprietate aparţinând pârâţilor.

Prin urmare, hotărârile menţionate nu sunt opozabile pârâţilor, care nu au fost chemaţi în judecată, nu au fost părţi în acele litigii.

De altfel, împrejurarea că, ulterior, prin hotărâre judecătorească, s-a stabilit că titlul în baza căruia statul a devenit proprietar asupra imobilului pe care îl înstrăinase subdobânditorului de bună-credinţă este nevalabil este irelevantă în ceea ce-l priveşte pe acesta din urmă.

În situaţia în care încheierea vânzării s-a realizat cu respectarea prevederilor legale în vigoare la data perfectării actului, acesta este protejat de buna-credinţă a dobânditorului, prevăzută, cu titlu de principiu, de art. 1898 C. civ. şi reiterată prin art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001.

**i)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 1763 din 5 martie 2004*: La data încheierii contractului, în favoarea statului opera aparenţa că este proprietar al bunului; o lege specială – Legea nr. 112/1995 – permitea cumpărarea de către chiriaşi a apartamentelor având un regim juridic similar bunului aflat în litigiu, iar titlul aparent al statului nu fusese pus la îndoială prin nici o

acţiune în justiţie şi deci nici o hotărâre judecătorească favorabilă reclamantei nu fusese pronunţată.

Referitor la ultimul aspect, Curtea a reţinut că aserţiunea recurentei-reclamante, potrivit căreia cumpărarea apartamentului de către pârâţii chiriaşi ar fi coincis din punct de vedere cronologic cu formularea unei prime acţiuni în revendicare, este inexactă, deoarece respectiva acţiune a figurat pe rolul Judecătoriei Sectorului 4 Bucureşti cu numărul de dosar 3291/1997, fiind deci formulată ulterior încheierii actului juridic amintit, survenită în anul 1996, şi transcrierii lui, efectuate la 16 ianuarie 1997.

Prima acţiune în revendicare a fost formulată de reclamantă în anul 1997, după cumpărarea apartamentului de către chiriaşi, fiind lăsată ulterior în nelucrare până la împlinirea termenului de perimare, iar acţiunea formulată în cauza de faţă a fost formulată după alţi patru ani de la transcrierea titlului de proprietate al pârâţilor.

j) *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 5208 din 21 septembrie 2004*: În speţă, prezumţia de bună-credinţă instituită prin art. 1899 alin. (2) C. civ. nu a fost răsturnată de reclamanţi.

Faţă de împrejurarea că, la momentul înstrăinării bunului – 21 ianuarie 1997 –, nu exista litigiu referitor la acesta, care a fost promovat ulterior, în luna martie 1997, s-a reţinut că pârâta a avut credinţa că cel de la care a dobândit imobilul avea toate însuşirile cerute de lege spre a-i putea transmite proprietatea.

Cum pârâta, titulara unui drept de proprietate legal dobândit asupra bunului, nu are calitatea de posesor neproprietar al imobilului, ci, din contră, de posesor proprietar, acţiunea în revendicare de drept comun, întemeiată pe dispoziţiile art. 480 C. civ., a fost respinsă.

## 26. Acţiune în revendicare a imobilului respinsă în mod irevocabil anterior cumpărării imobilului în condiţiile Legii nr. 112/1995

**În mod corect este reţinută buna-credinţă a terţilor dobânditori, dacă aceştia au cumpărat imobilul după ce fusese pronunţată o hotărâre judecătorească rămasă definitivă şi irevocabilă, hotărâre prin care a fost respinsă o primă acţiune având ca obiect revendicarea imobilului, iar ulterior, datorită lipsei de diligenţă, reclamantul nu a notificat chiriaşilor intenţia sa de a iniţia în viitor o nouă acţiune cu acelaşi obiect.**



*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 1759 din 5 martie 2004*

Prin acţiunea formulată la 12 ianuarie 2000, reclamantul V.A.M. a chemat în judecată C.G.M. Bucureşti, solicitând ca acest pârât să fie obligat să îi lase în deplină proprietate si posesie apartamentele 2 şi 3 de la etajele 1 şi 2 ale imobilului [construcţie] situat în Bucureşti, str. Sandu Aldea, precum şi terenul aferent celor două apartamente.

În motivarea acţiunii s-a susţinut că reclamantul este unicul moştenitor al proprietarei iniţiale a imobilului, B.A. (fostă C.), decedată la 23 august 1997, şi că bunul revendicat a fost preluat fără titlu de statul român, prin aplicarea abuzivă a prevederilor Decretului nr. 92/1950.

În acelaşi sens, s-a afirmat că B.A. (fostă C.) făcea parte din categoriile socio-profesionale ale căror imobile erau exceptate de la naţionalizare conform art. II din actul normativ menţionat şi că, pe de altă parte, prevederile Decretului nr. 92/1950 nu sunt opozabile proprietarilor ale căror bunuri au fost naţionalizate, deoarece contravin dispoziţiilor constituţionale în vigoare la data adoptării lui, dispoziţiilor art. 480-481 C. civ., precum şi obligaţiilor asumate de România prin tratate internaţionale.

Acţiunea a fost înregistrată pe rolul Tribunalului Bucureşti, Secţia a V-a civilă şi de contencios administrativ, cu numărul de dosar nr. 203/2000, iar la 5 septembrie 2000 şi 3 octombrie 2000, reclamantul a formulat noi cereri prin care solicita constatarea nulităţii absolute a contractelor cu nr. 1715/23473 din 21 noiembrie 1996 şi nr. 1642/25172 din 26 noiembrie 1996 prin care Primăria Municipiului Bucureşti a vândut cele două apartamente către persoanele care le ocupau în calitate de chiriaşi.

Aceste cereri au fost formulate şi în contradictoriu cu pârâţii dobânditori ai spaţiilor vândute: M.D. şi M.T., în ceea ce priveşte apartamentul nr. 2 situat la etajul întâi al imobilului, respectiv C.M. şi C.G.L., în ceea ce priveşte apartamentul nr. 3 situat la al doilea etaj.

Prin sentinţa civilă nr. 176 din 13 martie 2001, instanţa astfel sesizată a respins, ca nefondată, acţiunea formulată şi completată de reclamantul V.A.M.

La 6 iunie 2001, reclamantul a formulat, în același dosar, o cerere prin care, în temeiul art. $281^2$ C. proc. civ., a solicitat completarea hotărârii nr. 176 din 13 martie 2001, susținând că instanța de fond a omis să se pronunțe cu privire la constatarea nulității absolute a celor două contracte de cumpărare a apartamentelor revendicate.

Prin sentința civilă nr. 674 din 1 octombrie 2001, pronunțată de Tribunalul București, Secția a V-a civilă și de contencios administrativ, în dosarul nr. 203/2000, a fost admisă cererea de completare menționată, iar instanța s-a pronunțat expres și în sensul respingerii ca nefondate a cererilor reclamantei de constatare a nulității absolute a celor două contracte.

Apelul făcut ulterior de reclamant împotriva celor două sentințe menționate a fost, de asemenea, respins ca nefondat, prin decizia civilă nr. 219 din 24 mai 2002, pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, în dosarul nr. 572/2002.

Pronunțând această decizie, instanța de apel a reținut, în esență, că reclamantul nu mai este îndreptățit să invoce exceptarea de la măsura naționalizării a antecesoarei sale în condițiile art. II din Decretul nr. 92/1950, deoarece această chestiune a format obiectul unei alte judecăți finalizate prin sentința nr. 175/1995 a Judecătoriei Sectorului 1 București, rămasă definitivă și irevocabilă.

Pe de altă parte, s-a apreciat că titlul de proprietate al statului român, configurat în temeiul Decretului nr. 92/1950, nu este valabil în raport cu prevederile art. 12, art. 13 alin. (2) și art. 36 din Constituția din 1965, cu dispozițiile art. 481 C. civ.

În același timp, instanța a subliniat că „preluarea abuzivă a imobilului de [către] stat nu justifică însă schimbarea soluției adoptate de instanța de fond", deoarece în speță nu s-a dovedit reaua-credință a părților semnatare ale contractelor prin care foștii chiriași au cumpărat, în condițiile Legii nr. 112/1995, apartamentele revendicate de reclamantă.

În drept, decizia a fost motivată și prin evocarea prevederilor art. 18 lit. d) și art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001.

La 18 iulie 2002, reclamantul V.A.M. a declarat recurs împotriva deciziei astfel pronunțate, cauza fiind apoi înregistrată pe rolul Secției civile a Înaltei Curți de Casație și Justiție cu numărul de dosar 3458/2002.

În motivarea recursului întemeiat pe dispozițiile art. 304 pct. 9 C. proc. civ., s-a susținut că decizia atacată a fost pronunțată cu încălcarea legii, în primul rând datorită împrejurării că „neconstituționalitatea Decretului nr. 92/1950 împiedică considerarea acestuia ca titlu valabil de proprietate pentru stat".



În dezvoltarea acestei critici s-a afirmat că actul de naționalizare contravenea dispozițiilor art. 8 și art. 10 din Constituția R.P.R. adoptată în anul 1948, care garantau proprietatea particulară și statuau că exproprierea imobilelor putea avea loc numai pentru cauză de utilitate publică.

În sprijinul acestor aserțiuni a fost evocată jurisprudența Curții Supreme de Justiție reflectată în mai multe decizii depuse în copie în dosar, subliniindu-se totodată că aspectul neconstituționalității nu a fost analizat cu ocazia judecării primei acțiuni în revendicare, astfel încât, în legătură cu această chestiune, nu operează autoritatea de lucru judecat.

Alte critici formulate de recurent au vizat, de asemenea, lipsa de eficiență a actului normativ de naționalizare în raport cu obligațiile privind respectarea dreptului de proprietate asumate de statul român prin tratate internaționale, precum și în raport cu dispozițiile art. 480-481 C. civ.

S-a mai susținut că hotărârile pronunțate în cauză sunt contrare și prevederilor art. II din Decretul nr. 92/1950, în raport cu care proprietara inițială a imobilului făcea parte din categoriile socio-profesionale ale căror imobile erau exceptate de la naționalizare.

În acest sens, s-a subliniat că în cauză s-a făcut dovada că la data naționalizării B.A. (fostă C.) era salariată, iar ulterior a avut calitatea de pensionar I.O.V.R.

Distinct de aceste critici, recurentul a afirmat că decizia atacată este nelegală și sub aspectul respingerii cererii de constatare a nulității contractelor prin care foștii chiriași au cumpărat apartamentele revendicate.

Aceste afirmații au fost argumentate, susținându-se că instanța de apel a dat o greșită interpretare prevederilor art. 9 din Legea nr. 112/1995 și a încălcat dispozițiile art. 2 alin. (3) din H.G. nr. 11/1997, neobservând că dreptul chiriașilor de a cumpăra locuințele pe care le ocupau putea fi exercitat numai în cazul imobilelor preluate de stat cu titlu, condiție care în speță nu era îndeplinită.

În aceeași ordine de idei, s-a relevat că valabilitatea titlurilor de proprietate ale pârâților M. și C. a fost recunoscută de instanța de apel în temeiul art. 18 și art. 46 din Legea nr. 10/2001, act normativ care nu era însă în vigoare la data formulării acțiunii, aspect considerat de

recurent o încălcare a principiului constituțional al neretroactivității legii.

Tot ca un aspect critic s-a evocat de către recurent și împrejurarea că, în cazul unei comparări a titlului avut de autoarea sa cu titlurile de proprietate dobândite de foștii chiriași în condițiile menționate, „acțiunea în revendicare nu ar putea avea o altă soluționare legală decât admiterea".

În ceea ce îi privește, toți intimații-pârâți au solicitat respingerea recursului, M.D. și M.T. formulând în acest sens și o întâmpinare.

Recursul este nefondat.

În acest sens, Curtea a avut în vedere că, așa cum corect s-a subliniat de către instanța de apel, chestiunea validității preluării de către stat a imobilului ce formează obiectul litigiului constituie, în speță, o problemă secundară și, în cele din urmă, irelevantă.

Sunt însă relevante pentru soluționarea cauzei acele aspecte pe care instanța de fond și mai cu seamă cea de apel le-au evocat în legătură cu împrejurările concrete ale cumpărării de către pârâții chiriași a celor două apartamente pe care le ocupau: existența unei legi speciale, Legea nr. 112/1995, care permitea încheierea unor contracte de aceasta natură și aparența de drept constând într-o notorietate a calității de proprietar pe care statul o exercita asupra așa-numitului „fond imobiliar de stat".

În speță, această aparență de drept a fost consolidată, mai întâi, ca urmare a pronunțării de către Judecătoria Sectorului 1 București a sentinței civile nr. 175 din 12 ianuarie 1995, rămasă definitivă și irevocabilă, hotărâre prin care a fost respinsă o primă acțiune având ca obiect revendicarea aceluiași imobil, iar ulterior prin lipsa de diligență a antecesoarei reclamantului, care nu a notificat chiriașilor statului intenția sa de a iniția în viitor o nouă acțiune cu același obiect.

Distinct de aceste împrejurări, Curtea a avut în vedere că intimații-pârâți M.D., M.T., C.M. și C.G.L. beneficiază și de prezumția de bună-credință care, în cauza de față, nu a fost combătută prin nici o probă.

Din acest punct de vedere, s-a observat că atât prezumția amintită, cât și protecția drepturilor legitime ale dobânditorilor de bună-credință au valoarea unor principii generale ale dreptului civil care, deși își găsesc o reconfirmare în Legea nr. 10/2001, au operat și anterior intrării în vigoare a acestui act normativ.



Prin urmare, evocarea lor ca temei al soluționării cauzei de față nu echivalează cu o aplicare retroactivă a legii amintite.

Curtea a reținut, totodată, că argumentele expuse de instanța de apel cu privire la imperativul asigurării stabilității circuitului civil sunt, de asemenea, pertinente, dat fiind că în cauza de față noua acțiune în revendicare a fost formulată la cinci ani după respingerea primei acțiuni și la patru ani după încheierea contractelor prin care foștii chiriași cumpăraseră apartamentele ce formează obiectul litigiului.

În raport cu eficiența juridică a aparenței de drept, consacrată prin lege și recunoscută prin hotărâri judecătorești, care asigură prevalența titlurilor de proprietate ale intimaților-pârâți M.D., M.T., C.M. și C.G.L., celelalte critici formulate de recurenta-reclamantă sunt irelevante, nefiind susceptibile de a duce la modificarea soluției pronunțate în fond și menținute în apel.

Această constatare vizează inclusiv motivele de recurs prin care reclamantul a pus în discuție lipsa de validitate a titlului în baza căruia statul a preluat și apoi a vândut imobilul, motive care, în contextul amintit, apar ca nefondate.

Prin urmare, în cauză nu își găsesc incidența prevederile art. 304 pct. 9 C. proc. civ., evocate de recurent, și nici alte dispoziții ale aceluiași text de lege.

Așa fiind, Curtea a făcut aplicarea art. 312 alin. (1) C. proc. civ., respingând recursul ca nefondat.

**În același sens: a)** *C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 5110 din 2 decembrie 2003*: Pârâtul a cumpărat imobilul în care era chiriaș respectând prevederile art. 9 și art. 14 din Legea nr. 112/1995, la data de 19 ianuarie 1999, după ce acțiunea reclamantului pentru retrocedarea imobilului fusese respinsă prin sentința civilă nr. 6700 din 9 decembrie 1996, iar apelul împotriva ei fusese respins prin decizia civilă nr. 1779 din 2 decembrie 1997, decizie rămasă irevocabilă prin nerecurare. În plus, după cum a rezultat din C.F., la data încheierii contractului de vânzare figura ca proprietar Statul, neexistând nici un fel de altă mențiune.

**b)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 1630 din 2 martie 2004*: La data de 22 ianuarie 1998, între Consiliul Județean Dolj și pârâta J.P. a intervenit contractul de vânzare-cumpărare nr. 448, al cărui obiect l-a constituit imobilul în litigiu, după ce, în prealabil, respectiv la data de 9 aprilie 1997, pârâta a solicitat, în temeiul art. 9 din Legea nr. 112/1995, aprobarea pentru

cumpărarea imobilului litigios. Avizul favorabil vânzării-cumpărării al Comisiei Județene Dolj pentru aplicarea Legii nr. 112/1995 a fost dat atunci când au fost respinse acțiunea formulată de reclamantă pentru revendicarea imobilului litigios (sentința civilă nr. 9036 din 5 iunie 1996 a Judecătoriei Craiova) și cererea pentru restituirea în natură a imobilului revendicat (hotărârea din 26 iunie 1997 emisă de Comisia Județeană Dolj pentru aplicarea Legii nr. 112/1995).

Pârâta J.P. a fost în eroare cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului Consiliul Județean Dolj – Sectorul servicii publice, în sensul că a crezut că acesta este adevăratul proprietar al imobilului în litigiu, lucru ce a determinat-o să încheie contractul de vânzare-cumpărare nr. 448 din 22 ianuarie 1998.

Având credința că, în momentul încheierii actului de vânzare-cumpărare, adevăratul proprietar al imobilului în litigiu este Consiliul Județean Dolj – Sectorul servicii publice, pârâta-cumpărătoare J.P. a fost de bună-credință.

**Notă:** Uneori, din considerentele deciziilor nu rezultă dacă litigiul anterior a fost soluționat pe fond.

Trebuie subliniat impactul deosebit provocat de respingerea acțiunilor în revendicare pe aspecte de competență materială generală a instanțelor, aceste din urmă soluții impuse prin Hotărârea nr. 1 din 2 februarie 1995 pronunțată de Secțiile Unite ale Curții Supreme de Justiție. Prin această hotărâre, cu majoritate de voturi, s-a admis sesizarea Secției civile a Curții Supreme de Justiție și s-a schimbat jurisprudența Secției, în sensul că instanțele judecătorești nu au atribuția de a cenzura și a dispune restituirea imobilelor naționalizate prin Decretul nr. 92/1950 și listele anexe la acest decret.

Asupra hotărârii s-a revenit prin Hotărârea nr. 1 din 28 septembrie 1998, prin care s-a hotărât, cu unanimitate de voturi, că aceasta rămâne fără aplicare, constatându-se că instanțele judecătorești sunt competente să judece, în condițiile legii, litigiile referitoare la încălcarea dreptului de proprietate și a celorlalte drepturi reale, intervenită în perioada 1944-1989.

Cumpărătorii au cel puțin un dubiu cu privire la valabilitatea titlului statului și își asuma acest risc, în condițiile în care o acțiune anterioară prin care s-a invocat nevalabilitatea titlului statului nu a fost soluționată pe fond, ci sub aspectul competenței materiale.

În acest sens, a se vedea *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 10268 din 12 decembrie 2006*, în care s-a reținut că nu sunt de bună-credință cumpărătorii care cunoșteau că imobilul mai fusese revendicat, că acțiunea a fost admisă, dar că, ulterior, fusese admis recursul în anulare prin care sentința a fost desființată, motivul recursului în anulare constituindu-l necompetența instanțelor judecătorești de a se pronunța asupra acțiunii în revendicare până la apariția unei legi speciale de reparație.



## 27. Acțiune în revendicare aflată pe rolul instanței la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare

**1. Verificarea situației juridice a unui bun trebuie să se situeze la nivelul „minimei diligențe" pe care se presupune că orice cumpărător o manifestă cât privește situația bunului pe care intenționează să îl achiziționeze.**

**Dispozițiile Legii nr. 112/1995, care se referă la obligația vânzătorului de a verifica în prealabil situația juridică a imobilului, nu sunt de natură a-l exonera pe cumpărător de orice responsabilitate sub aspectul menționat sau de a acoperi orice abuz imputabil acestuia din urmă.**

**2. Obiecțiunile referitoare la omisiunea reclamanților de a face cunoscută situația imobilului pentru a paraliza efectele Legii nr. 112/1995 sunt contrazise de însăși existența pe rol a acțiunii în revendicare la data încheierii contractului prin care cumpărătorul a achiziționat bunul aflat în litigiu. Acest aspect nu este de natură a oferi o justificare pentru lipsa „minimei diligențe" și implicit a bunei-credințe a cumpărătorului, indiferent de împrejurarea că introducerea în proces a acestuia a survenit numai ulterior încheierii contractului amintit.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 1692 din 2 martie 2004*

Prin acțiunea formulată la 11 mai 1998, C.S., C.C. și C.R. au chemat în judecată SC H.N. SA, solicitând obligarea acesteia la restituirea imobilului situat în București, str. Ing. Emil Balaban.

În motivarea acțiunii s-a susținut că, printr-un act de cumpărare încheiat în formă autentică în anul 1947, reclamanta C.S., împreună cu soțul său C.N., au dobândit bunul menționat care, ulterior, a fost inclus pe lista imobilelor naționalizate prin Decretul nr. 92/1950, fiind preluat de Statul Român.

S-a mai susţinut că această preluare a avut caracter abuziv, deoarece ambii proprietari erau funcţionari, făcând parte din categoriile socio-profesionale ale căror imobile erau exceptate de la măsura naţionalizării, conform art. II din Decretul nr. 92/1050.

În ceea ce priveşte legitimarea procesuală, s-a precizat că reclamanţii C.C. şi C.R. sunt moştenitori legali, alături de C.S., ai lui C.N., decedat la 12 august 1979, calitate dovedită cu certificatul de moştenitor nr. 199/1980 emis de fostul Notariat de Stat local al sectorului 2 Bucureşti.

Acţiunea a fost înregistrată iniţial cu numărul de dosar 8675/1998 pe rolul Judecătoriei Sectorului 1 Bucureşti, iar prin sentinţa civilă nr. 18915 pronunţată la 11 noiembrie 1999, instanţa astfel sesizată a declinat competenţa de soluţionare a litigiului la Tribunalul Bucureşti.

Ca urmare, cauza a fost înregistrată pe rolul Tribunalului Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, cu numărul de dosar 6294/1999, iar la 9 martie 2000, acţiunea formulată de reclamanţi a fost completată, în sensul chemării în judecată a pârâţilor A.D.P. Sectorul 1, C.G.M.B., SC R. SA şi M.N.G.V.

Totodată, reclamanţii au solicitat anularea contractului încheiat la 24 iunie 1998 între pârâţii SC R. SA şi M.N.G.V., care a avut ca obiect vânzarea către acesta din urmă a imobilului aflat în litigiu.

La 16 noiembrie 2000, pârâtul M.N.G.V. a depus în dosarul cauzei un înscris intitulat „întâmpinare, cerere reconvenţională şi de chemare în garanţie", prin care a solicitat în principal respingerea acţiunii, iar în subsidiar obligarea reclamanţilor la plata contravalorii unor lucrări de îmbunătăţiri executate la imobil, precum şi obligarea chematului în garanţie, C.G.M.B., la restituirea contravalorii actualizate a sumelor plătite în contul preţului de cumpărare a imobilului.

Prin sentinţa civilă nr. 1898 din 13 decembrie 2001, Tribunalul Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, a admis în parte acţiunea principală, obligându-i pe pârâţi să le lase reclamanţilor în deplină proprietate şi paşnică folosinţă imobilul din Bucureşti, str. Ing. Emil Balaban.

Totodată, a fost admisă în parte cererea reconvenţională şi în totalitate cererea de chemare în garanţie, dispunându-se plata către pârâtul M.N.G.V. a contravalorii „îmbunătăţirilor aduse imobilului în litigiu", obligaţie stabilită în sarcina reclamanţilor şi care avea un cuantum de 10.743.000 lei, precum şi a unor despăgubiri civile în valoare de 426.302.000 lei datorate de chematul în garanţie C.G.M.B.

Prin aceeaşi sentinţă instanţa s-a pronunţat şi în sensul obligării unora dintre pârâţi la plata cheltuielilor de judecată.



Apelurile făcute ulterior împotriva acestei sentinţe de reclamanţi, pe de o parte, şi de pârâtul M.N.G.V., pe de alta, au fost admise prin decizia civilă nr. 407 din 29 octombrie 2002, pronunţată de Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, în dosarul nr. 925/2002.

Ca urmare, hotărârea primei instanţe a fost schimbată în parte, în sensul că:

– s-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 902 din 1 din 24 iunie 1998 încheiat între pârâţii SC R. SA şi M.N.G.V.;

– a fost înlăturată, în ceea ce îl priveşte pe M.N.G.V., dispoziţia având ca obiect lăsarea apartamentului în deplină proprietate şi posesie a reclamanţilor;

– a fost respinsă ca nefondată cererea reconvenţională şi

– a fost stabilită la 1.800.000 lei valoarea cheltuielilor de judecată datorate de către pârâţi reclamanţilor.

Celelalte dispoziţii din sentinţă au fost menţinute, fiind compensate integral cheltuielile de judecată efectuate de părţi în apel.

Prin aceeaşi decizie a fost respins apelul făcut în cauză de pârâtul C.G.M.B.

Pronunţând această decizie, instanţa de apel a reţinut, în esenţă, că statul nu şi-a putut constitui un titlu valabil asupra imobilului litigios şi că în speţă îşi găsesc aplicarea prevederile art. 6 din Legea nr. 213/1998.

S-a reţinut, de asemenea, că, având cunoştinţă de împrejurarea că imobilul urma a se vinde în condiţiile Legii nr. 112/1995, fiind naţionalizat în baza Decretului nr. 92/1950, cumpărătorul avea obligaţia să efectueze verificări în legătură cu calitatea de proprietar a statului asupra bunului, ca şi asupra eventualei existenţe pe rol a unei acţiuni în revendicare a bunului ce urma a fi cumpărat.

În aceeaşi ordine de idei, s-a apreciat că, în speţă, pârâtul cumpărător nu a făcut dovada acestor minime diligenţe şi că, prin urmare, nu putea beneficia de prezumţia bunei-credinţe, indiferent de împrejurarea că reclamanţii nu i-au adresat o notificare referitoare la intenţia lor de a revendica imobilului aflat în litigiu.

În drept, constatarea nulităţii actului de vânzare-cumpărare a fost justificată în temeiul art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, iar înlăturarea dispoziţiei de predare a imobilului, în ceea ce îl priveşte pe M.N.G.V.,. a fost motivată evocându-se dreptul de folosire a imobilului pe care acest pârât îl avea în baza contractului de închiriere existent anterior cumpărării imobilului.

Respingerea în apel a cererii reconvenționale a fost argumentată afirmându-se că, în raport cu prevederile art. 49 alin. (1) și (3) din Legea nr. 10/2001, despăgubirile pentru sporul de valoare adus imobilului prin lucrările de îmbunătățiri efectuate de pârâtul M.N.G.V. pot fi solicitate de acesta de la stat ori de la unitatea care a deținut imobilul, iar nu de la reclamanți, așa cum se apreciase cu ocazia soluționării cauzei în fond.

Împotriva deciziei astfel pronunțate au declarat recurs pârâtul C.G.M.B., reprezentat prin Primarul General, pârâta SC R. SA București și pârâtul M.N.G.V., cauza fiind apoi înregistrată pe rolul Secției civile a Înaltei Curți de Casație și Justiție cu numărul de dosar 265/2003.

În motivarea recursului său, întemeiat pe dispozițiile art. 304 pct. 9 și 10 C. proc. civ., M.N.G.V. a formulat la rândul său mai multe critici și aprecieri în legătură cu constatarea de către instanța de apel a nulității contractului de vânzare-cumpărare, precum și cu modul de evaluare a eficienței juridice a titlului său de proprietate, comparativ cu titlul invocat de reclamanți.

În sensul amintit, s-a afirmat că decizia atacată a fost pronunțată cu încălcarea sau greșita aplicare a legii, întrucât acest recurent-pârât se află în situația unui dobânditor a cărui bună-credință este prezumată și ocrotită de lege, deoarece a cumpărat imobilul având reprezentarea că este un bun intrat cu titlu legal în proprietatea statului.

Un alt argument al recurentului a fost în sensul că, potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, numai vânzătorul avea obligația de a verifica în prealabil situația juridică a imobilului și apoi de a-i garanta cumpărătorului faptul că îi transmite dreptul de proprietate asupra unui bun dobândit cu titlu legal.

În aceeași ordine de idei, s-a relevat că reclamanții nu au comunicat situația imobilului pentru a paraliza efectele Legii nr. 12/1995, iar ulterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare a intrat în vigoare Legea nr. 10/2001, care consolidează protecția legislativă acordată dobânditorilor de bună-credință.

Printr-o altă critică s-a amintit că, deși cumpărarea imobilului a avut loc în condițiile în care acțiunea reclamanților se afla pe rol, părțile contractante, împreună cu alți doi pârâți, au fost chemate în judecată numai ulterior încheierii contractului, acest aspect nefiind analizat de instanța de apel, deși constituia o apărare pe care M.N.G.V. o consideră hotărâtoare în demonstrarea bunei sale credințe.



Tot în motivarea recursului declarat de acest pârât s-a susținut că, potrivit art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 la Convenția europeană a drepturilor omului și jurisprudenței Curții Europene a Drepturilor Omului, titlul de proprietate al recurentului este mai bine configurat decât cel invocat de reclamanți.

La rândul sau, recurenta-pârâtă SC R. SA a susținut că decizia atacată intră sub incidența art. 304 pct. 9 C. proc. civ., întrucât reaua-credință a părților semnatare ale contractului de vânzare-cumpărare a imobilului aflat în litigiu a fost apreciată exclusiv în raport cu împrejurarea existenței pe rol a acțiunii în revendicare formulate de reclamanți.

În acest context, s-a evidențiat că, la data încheierii contractului, vânzătoarea și cumpărătorul nu erau părți în acel proces și nu au avut cunoștință despre existența pe rol a acțiunii reclamanților.

În ceea ce îl privește, C.G.M.B. a invocat ca temei legal al recursului declarat în cauză prevederile art. 304 pct. 9 C. proc. civ., susținând că hotărârile pronunțate în cauză sunt criticabile, deoarece:

– instanțele au abordat greșit chestiunea legitimării procesuale, neobservând că, potrivit art. 19 pct. 1, art. 21 pct. 1 și art. 67 din Legea nr. 215/2001, în speță în calitate de pârât ar fi trebuit să figureze Municipiul București, reprezentat legal de Primarul general, iar nu acest recurent;

– obligația de restituire a sumelor plătite de pârâtul cumpărător M.N.G.V., ca preț al imobilului litigios, revine Ministerului Finanțelor Publice, care gestionează fondul special constituit în temeiul art. 13 alin. (6) din Legea nr. 112/1995, iar în speță nu sunt întrunite cerințele art. 1339 și urm. C. civ. referitoare la răspunderea pe care vânzătorul o are față de cumpărător în caz de evicțiune.

Este de reținut că în cursul dezbaterilor, desfășurate la termenul de la 13 februarie 2004, pârâții C.G.M.B. și M.N.G.V. au formulat concluzii convergente, în sensul admiterii tuturor celor trei recursuri și al respingerii acțiunii.

Prin întâmpinarea formulată, reclamanții C.S., C.R. și C.C. au solicitat respingerea recursurilor declarate în cauză, susținând că:

– teza ultimă a art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 operează numai în măsura în care toate părțile unui act juridic având ca obiect transmiterea proprietății unui imobil au fost de bună-credință, interpretarea contrară dată de recurenți reprezentând de fapt o încălcare textului de lege menționat;

– critica recurentei SC R. SA cu privire la modul în care instanța de apel a apreciat probele și a conchis în sensul relei-credințe a părților contractante ține de temeinicia sau netemeinicia hotărârii, neintrând deci sub incidența art. 304 C. proc. civ., în forma pe care acest text o avea la data declarării respectivului recurs care, în acest context, este inadmisibil;

– reaua-credință a aceleiași recurente este demonstrată de împrejurarea că atât cererea prin care chiriașul M.N.G.V. își exprimase, la 26 mai 1998, intenția de a cumpăra imobilul, cât și vânzarea acestui bun la 24 iunie 1998 de către SC R. SA sunt ulterioare acțiunii în revendicare formulate la 11 mai 1998, în condițiile în care, încă de la 26 iunie 1996, reclamanții se adresaseră în scris Comisiei locale pentru aplicarea Legii nr. 112/1995 de pe lângă Primăria Sectorului 1 București, solicitând restituirea imobilului în natură.

Prin aceeași întâmpinare s-a susținut că recursul declarat de pârâtul M.N.G.V. este inadmisibil, întrucât argumentele invocate în susținerea primului motiv al respectivului recurs vizează fie direct, fie într-o formă deghizată, exclusiv aspecte ce țin de temeinicia deciziei atacate, iar al doilea motiv se referă la o pretinsă omisiune a instanțelor de a se pronunța asupra unei apărări invocate pentru prima dată în recurs și care, de altfel, era și lipsită de relevanță.

Aceste asertiuni au fost argumentate afirmându-se, în esență, că:

– invocarea de către M.N.G.V. a prevederilor art. 304 pct. 9 C. proc. civ., ca și utilizarea unor sintagme ce se regăsesc în redactarea art. 304 pct. 8 C. proc. civ., au doar un caracter formal, negăsindu-și suportul în dezvoltarea criticilor pe care recurentul le-a adus deciziei atacate;

– nulitatea contractului prin care același recurent a cumpărat imobilul ar fi operat și în situația în care doar vânzătoarea ar fi fost de rea-credință;

– în speță nu s-a făcut dovada unei minime diligențe pe care pârâtul cumpărător să o fi manifestat pentru a cunoaște situația juridică a imobilului, existând în schimb indicii serioase că acesta a fost într-o situație directă de rea-credință sau cel puțin într-o situație similară cu reaua-credință;

– imobilul fiind preluat de stat fără titlu, recurentul nu se putea prevala de dispozițiile Legii nr. 112/1995.

În cuprinsul întâmpinării s-a făcut, de asemenea, o analiză a jurisprudenței Curții de Apel București, a Curții Supreme de Justiție și a Curții Europene a Drepturilor Omului, aceasta din urmă fiind



evocată și în raport cu dispozițiile art. 1 din Protocolul adițional nr. 1 al Convenției europene a drepturilor omului.

Cu ocazia dezbaterilor desfășurate în ședința publică din 13 februarie 2004, intimații-reclamanți au reiterat aceste argumente, solicitând respingerea tuturor celor trei recursuri declarate în cauză.

Având a se pronunța asupra recursului declarat de M.N.G.V., Curtea a reținut că susținerile acestuia referitoare la ignorarea de către instanța de apel a prezumției de bună-credință, care opera în favoarea sa, sunt lipsite de suport.

Din considerentele deciziei recurate rezultă că, dimpotrivă, instanța s-a referit expres la acea prezumție, apreciind în mod justificat că în speță ea a fost răsturnată și nu poate produce efecte, deoarece cumpărarea imobilului de către fostul chiriaș s-a făcut fără o minimă verificare a situației juridice a respectivului bun.

În legătură cu natura acestei verificări, s-a subliniat că ea ar fi trebuit să se situeze la nivelul minimei diligențe, pe care se presupune că orice cumpărător o manifestă cât privește situația bunului pe care intenționează să îl achiziționeze.

Din acest punct de vedere, evocarea de către recurent a dispozițiilor Legii nr. 112/1995, care se referă la obligația vânzătorului de a verifica în prealabil situația juridică a imobilului, este irelevantă, deoarece prevederile legale amintite nu sunt de natură a-l exonera pe cumpărător de orice responsabilitate sub aspectul menționat sau de a acoperi orice abuz imputabil acestuia din urmă.

În același sens este și motivarea deciziei recurate, care evidențiază specificitatea contractelor încheiate în temeiul Legii nr. 112/1995, contracte care au ca obiect imobile susceptibile de a fi revendicate de foști proprietari.

În altă ordine de idei, este de remarcat că obiecțiunile formulate de M.N.G.V., referitor la omisiunea reclamanților de a face cunoscută situația imobilului pentru a paraliza efectele Legii nr. 112/1995, sunt contrazise de însăși existenta pe rol a acțiunii în revendicare la data încheierii contractului prin care acest recurent-pârât a cumpărat bunul aflat în litigiu.

De altfel, aspectul menționat nici nu este de natură a oferi o justificare pentru lipsa minimei diligențe și implicit a bunei-credințe a cumpărătorului, indiferent de împrejurarea că introducerea în proces a recurentului a survenit numai ulterior încheierii contractului amintit.

În legătură cu această din urmă chestiune, este de observat că, în calitatea sa iniţială de chiriaş, M.N.G.V. nu s-ar fi legitimat procesual ca pârât într-o acţiune în revendicare.

Prin urmare, este cu totul justificată ignorarea de către instanţa de apel a acestei apărări strict speculative, care nu era de natură a valida contractul de cumpărare încheiat după începerea procesului.

Nu în ultimul rând, Curtea a avut în vedere că nici art. 1 din Protocolul adiţional nr. 1 la Convenţia europeană a drepturilor omului şi nici jurisprudenţa Curţii Europene a Drepturilor Omului nu sunt de natură a da validitate acelui act fraudulos, criticile recurentului fiind şi din acest punct de vedere nejustificate.

Având în vedere caracterul nefondat al tuturor acestor critici, în raport cu care prevederile art. 304 C. proc. civ. îşi găsesc incidenţa în cauză, Curtea a dat curs dispoziţiilor art. 312 alin. (1) din acelaşi cod, respingând recursul declarat de pârâtul M.N.G.V.

În ceea ce o priveşte pe recurenta-pârâta SC R. SA Bucureşti, Curtea a reţinut că, până la data pronunţării, aceasta nu a depus în dosar timbre judiciare în valoare de 30.000 lei şi nici nu a făcut dovada că ar fi plătit o taxă judiciară de timbru în valoare de 1.578.700 lei, deşi necesitatea îndeplinirii acestor obligaţii i-a fost adusă la cunoştinţă cu ocazia citării sale pentru termenul de la 13 februarie 2004, aşa după cum se atestă în procesu-verbal de la 28 octombrie 2003 aflat în dosar.

Potrivit dispoziţiilor art. 20 alin. (1) şi (3), coroborate cu prevederile art. 11 din Legea nr. 146/1997, taxele judiciare de timbru se achită anticipat sau, cel mai târziu, până la primul termen de judecată. Nerespectarea acestor cerinţe este sancţionată de lege prin anularea acţiunii sau cererii, nefiind exceptate de la acest regim juridic cererile pentru exercitarea căilor de atac.

În raport cu prevederile art. 9 alin. (2) din O.G. nr. 32/1995, sancţiunea anulării acţiunii sau cererii, inclusiv a celei de exercitare a unei căi de atac, devine incidentă şi în cazul neîndeplinirii obligaţiei de aplicare a timbrului judiciar în valoarea stabilită prin acelaşi act normativ.

Având în vedere că în cauza de faţă obligaţiile legale privind timbrarea nu au fost îndeplinite, recursul declarat de pârâta SC R. SA Bucureşti a fost anulat.

În ceea ce priveşte primul motiv al recursului declarat de C.G.M.B., Curtea a reţinut că, în raport cu prevederile art. 18 din Legea nr. 215/2001 şi cu datele speţei, Municipiul Bucureşti se legitimează procesual.



Existenţa unor dispoziţii legale care conferă alternativ C.G.M.B., respectiv Primarului General, prerogative de reprezentare a unităţii administrativ-teritoriale constituie o chestiune care excede cadrul procesual, interesând exclusiv raporturile dintre aceste două entităţi.

Imposibilitatea acestora, reală sau doar simulată, de a-şi delimita prerogativele în materia analizată nu poate fi opusă în mod eficient celorlalte părţi, deoarece, în esenţă, aceasta constituie o exercitare abuzivă a drepturilor procesuale, contravenind dispoziţiilor imperative ale art. 723 C. proc. civ.

Celelalte critici formulate de către acelaşi recurent sunt însă fondate.

În acest sens, Curtea a reţinut că, într-adevăr, obligarea Municipiului Bucureşti la restituirea sumelor achitate de M.N.G.V. ca preţ al imobilului litigios încalcă dispoziţiile exprese ale art. 13 alin. (6) din Legea nr. 112/1995, care conferă Ministerului Finanţelor Publice prerogative exclusive de gestionare a fondului special constituit pentru a fi utilizat în vederea efectuării unor plăţi prevăzute de aceeaşi lege.

În mod implicit articolul de lege menţionat consacră o derogare de la dispoziţiile art. 1339 şi urm. C. civ. referitoare la răspunderea pe care vânzătorul o are faţă de cumpărător în caz de evicţiune.

Din acest punct de vedere, decizia recurată a fost dată cu încălcarea dispoziţiilor legale menţionate, intrând sub incidenţa art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

Prin urmare, Curtea a făcut aplicarea art. 312 alin. (1) şi (3), art. 314 şi art. 316 C. proc. civ., precum şi a art. 296 din acelaşi cod, admiţând recursul, respectiv apelul declarate în cauză de C.G.M.B. şi schimbând sentinţa, în sensul respingerii cererii de chemare a acestuia în garanţie de către pârâtul M.N.G.V.

**În acelaşi sens,** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 4218 din 25 noiembrie 2002*: Tribunalul Bucureşti, Secţia IV-a civilă, prin sentinţa nr. 1210 din 14 decembrie 2000, a respins acţiunea prin care reclamantul B.R. ş.a. au cerut anularea contractului de vânzare-cumpărare din 22 ianuarie 1997, prin care, în temeiul Legii nr. 112/1995, Primăria Municipiului Bucureşti a vândut pârâtei I.M. apartamentul în litigiu.

Deşi buna-credinţă este prezumată, în cazul în speţă nu a putut fi reţinută, deoarece contractul de vânzare-cumpărare încheiat de către

pârâtă a fost întocmit la data de 22 ianuarie 1997, iar acțiunea reclamanților a fost înregistrată la data de 25 iunie 1996, deci vânzarea s-a perfectat pe parcursul judecării acestui proces.

Din această împrejurare rezultă, evident, reaua-credință a vânzătorului.

În ceea ce privește reaua-credință a pârâtei cumpărătoare, aceasta rezidă din aceea că, urmărind să încheie un contract de vânzare-cumpărare, avea obligația de a cunoaște care este titlul de proprietate al vânzătorului, fiind de neconceput ca, în calitate de cumpărător al unui bun important, cum este un apartament, să nu efectueze un minim de diligențe pentru a afla situația juridică a imobilului. Dacă ar fi făcut aceste minime diligențe, ar fi aflat că pe rolul instanței se află un proces de revendicare a apartamentului.

**S-a exprimat și opinia contrară,** în sensul că hotărârea judecătorească prin care a fost admisă acțiunea în revendicare nu este opozabilă chiriașului cumpărător care a încheiat contractul de vânzare-cumpărare în timpul procesului, dacă acesta nu a fost parte în acel proces (*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 4637 din 11 noiembrie 2003*): Este adevărat că prin decizia nr. 2310/A din 12 decembrie 1997, pronunțată de Tribunalul București, Secția a III-a civilă, a fost admisă acțiunea formulată de reclamanții P.V.S. și C.G., împotriva pârâtului C.G.M.B., care a fost obligat să le lase în deplină proprietate imobilul situat în București, însă această hotărâre judecătorească nu este opozabilă pârâtei cumpărătoare D.M., care nu a fost parte în acel proces.

Înainte de pronunțarea deciziei sus menționate, și anume la data de 8 aprilie 1997, prin contractul nr. 1733, pârâta D.M. a cumpărat apartamentul ce formează obiectul prezentului litigiu, în baza prevederilor Legii nr. 112/1995.

La interogatoriile ce le-au fost luate, reclamanții au recunoscut că pârâta D.M. a fost de bună-credință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Reclamanta P.V.S. a recunoscut la interogatoriu și faptul că pârâta D.M. nu a cunoscut până în luna mai 1998, dată ulterioară încheierii contractului de vânzare-cumpărare, demersurile făcute de reclamanți pentru revendicarea imobilului.

În atare situație, s-a constatat că prezumția de bună-credință a cumpărătoarei nu numai că nu a fost răsturnată, dar buna sa credință a fost dovedită prin recunoașterile reclamanților la interogatoriu, astfel



că în mod corect nu a fost constatată nulitatea contractului de vânzare-cumpărare.

Așa fiind, a fost inutilă analizarea celorlalte critici formulate, referitoare la dreptul de proprietate al reclamanților.

**În același sens,** *C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 545 din 13 februarie 2003*: Revendicarea imobilului, soluționată prin sentința civilă nr. 6263 din 17 mai 1999 a Judecătoriei Sectorului 1 București, putea fi un mijloc energic de notificare a subdobânditorilor, de natură să înlăture buna lor credință și să atragă, ca atare, invalidarea actelor de înstrăinare.

Cum însă revendicarea a fost dezbătută în absența lor (reclamanții nu i-a chemat în judecată), fără contradictorialitate, nu le poate fi opozabilă. De altfel, sentința menționată, prin care s-a constatat dreptul de proprietate al reclamanților și nevalabilitatea preluării bunului de către stat, fiind posterioară actelor de înstrăinare atacate, rămâne fără relevanță juridică în aprecierea cunoașterii de către subdobânditori a ilicității cauzei mediate a acestor acte. Aceeași rațiune impune o concluzie identică și cu privire la cererea reclamanților din 16 mai 1996 (de restituire a bunului în baza Legii nr. 112/1995 și H.G. nr. 11/1997), adresată Primăriei Municipiului București. Așa se face că reclamanții, neavând alte probe concludente, au alegat notificarea subdobânditorilor ca dovadă a cunoașterii de către aceștia a ilicității cauzei actelor de înstrăinare. Numai că notificările invocate sunt informe și, ca atare, lipsite de opozabilitate și forță probantă, în sensul art. 1079, art. 1773 alin. (1) și art. 1774 C. civ., câtă vreme au fost trimise unor persoane străine de raportul juridic dedus judecății (C.R., D.D.și T.F.) și la o adresă greșită. Nu mai puțin, procesele-verbale de comunicare a acestor acte nu au fost semnate personal de pârâți, iar pentru semnătura unei anume „D.A." (având calitatea de „administrator", și nu „destinatar") reclamanții nu au cerut o verificare de scripte, conform art. 177-179 C. proc. civ. (în condițiile în care pârâta D.A. a negat în tot cursul procesului primirea notificării).

În acest context și în lipsa oricăror alte dovezi că ilicitatea cauzei actelor juridice din litigiu a fost cunoscută de către pârâți (subdobânditori), s-a constatat că fără temei instanța de recurs a înlăturat buna lor credință (prezumată *iuris tantum* de lege) și, corelativ, a invalidat actele de înstrăinare din litigiu, prin a constata că sunt nule absolut. Ca atare, hotărârea atacată este nelegală și vădit netemeinică, considerent pentru care s-a impus admiterea recursului în anulare și refor-

marea acestei hotărâri, prin respingerea recursurilor reclamanților și menținerea deciziei din apel.

**Notă:** Aceste ultime opinii înlătură chiar și minimele obligații ce îi revin cumpărătorului, care trebuie să fie totuși un cumpărător diligent, date fiind și condițiile sociale și de notorietate în care se punea problema restituirii atât a imobilelor preluate în mod abuziv, cât și a imobilelor preluate cu titlul valabil (Legea nr. 112/1995).

Articolul 1898 alin. (1) C. civ. definește buna-credință ca fiind „**credința** posesorului că cel de la care a dobândit imobilul avea toate însușirile cerute de lege spre a-și transmite proprietatea" (s.n.).

Interpretând *per a contrario* acest text legal, care face referire la „credința posesorului", rezultă că aceasta lipsește dacă, cu „minime diligențe", se putea afla dacă titlul statului era cert sau nu.

A se avea în vedere și Hotărârea Curții Europene în cauza *Străin și alții c. României*, precum și celelalte hotărâri pronunțate în cauze similare, anexate.

## 28. Acțiune în revendicare aflată pe rolul instanței, notată pe versoul cererii de cumpărare a apartamentului

**Buna-credință nu poate fi reținută în condițiile în care cumpărătorul a depus cerere pentru cumpărarea apartamentului, iar pe verso-ul cererii sale s-au făcut mențiuni privind litigiile avute de proprietara reclamantă privind imobilul, aflate pe rolul instanței, iar reclamanta a depus și o cerere în temeiul Legii nr. 112/1995 pentru restituirea imobilului.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 3281 din 5 mai 2004*

La data de 4 martie 1998, reclamanta P.G.E., căsătorită M., a chemat în judecată pe pârâții C.G.M.B. și V.D., solicitând instanței ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să fie obligați pârâții să-i lase în deplină proprietate și pașnică folosință apartamentul nr. 10 situat în București, Calea Dorobanți, și să se constate nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4658/24247 din 1 iulie 1997 încheiat de Primăria Municipiului București, prin mandatara SC H.N. SA, și V.D.

În motivarea acțiunii, reclamanta a învederat că, prin sentința civilă nr. 4889 din 29 aprilie 1996 pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 București, s-a constatat nulitatea operațiunilor de înscriere în lista anexă a Decretului nr. 92/1950 a spațiilor comerciale de la parterul imobilului din București, Calea Dorobanți, precum și a apartamentelor de la etajele 1 și 3, plus mansarda imobilului respectiv.



Reclamanta a mai arătat că vânzarea apartamentului în baza Legii nr. 112/1995 este lovită de nulitate, pentru că acesta nu intra sub incidența Legii nr. 112/1995.

Ca urmare a decesului pârâtului V.D., a fost introdus în cauză fiul acestuia, V.A.

Prin sentința civilă nr. 6778 din 4 mai 1998, Judecătoria Sectorului 1 București și-a declinat competența în favoarea Tribunalului București, reținând că valoarea obiectului cauzei depășește suma de 150.000.000 lei.

Tribunalul București, Secția a III-a civilă, prin sentința nr. 996 din 16 septembrie 1999, a respins acțiunea reclamantei ca neîntemeiată, iar Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, prin decizia nr. 716 din 17 noiembrie 2000, a admis apelul declarat de reclamantă, a desființat sentința și a trimis cauza spre rejudecare la aceeași instanță.

Recursul declarat de pârâtul V.A. împotriva deciziei date în apel a fost respins de Curtea Supremă de Justiție, Secția civilă, prin decizia nr. 3190 din 26 iunie 2001.

În rejudecare după casare, Tribunalul București, Secția a III-a civilă, prin sentința nr. 1553 din 11 decembrie 2001, a admis acțiunea reclamantei, a constatat nulitatea absolută a antecontractului de vânzare-cumpărare nr. 4658/24247 din 1 iulie 1997 privind apartamentul nr. 10 din București, Calea Dorobanți, încheiat între Primăria Municipiului București, prin SC H.N. SA, și autorul pârâtului V.A. Pârâții au fost obligați să lase reclamantei în deplină proprietate și posesie imobilul descris mai sus.

În motivarea soluției, tribunalul a reținut că autorul reclamantei, P.N., a dobândit prin cumpărare în anul 1915 dreptul de proprietate asupra terenului în întindere de 9.286 mp, pe care a edificat o construcție, conform autorizației, compusă din subsol, parter și 4 etaje.

Prin sentința civilă nr. 4880 din 29 aprilie 1996, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 București, s-a admis acțiunea reclamantei, în calitate de unică moștenitoare a tatălui său, s-a constatat nulitatea absolută a operațiunilor de înscriere pe lista anexă a Decretului nr. 92/1950 a spațiilor comerciale aflate la parterul imobilului din București, Calea Dorobanți, precum și a apartamentelor de la etajele 1 și 3, plus mansardă.

Prin aceeași sentință, s-a stabilit că imobilul a fost preluat abuziv, autorul reclamantei fiind persoană încadrată în muncă.

În considerentele sentinței s-a mai reținut că la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, 1 iulie 1997, era stabilită pe cale judecătorească împrejurarea că imobilul a trecut la stat fără titlu, ceea ce se coroborează cu mențiunea existentă pe versoul cererii de cumpărare redactată de V.D., că există litigiu asupra apartamentului, iar la dosarul comisiei de aplicare a Legii nr. 112/1995 se găsea decizia Curții de Apel București, astfel că actul de vânzare-cumpărare era fondat pe o cauză ilicită și nu se putea face aplicarea prevederilor Legii nr. 112/1995 privind cumpărarea locuinței de către chiriași.

Împotriva sentinței au declarat apel Primăria Municipiului București și V.A., ambele respinse ca nefondate prin decizia nr. 304 din 27 iunie 2002 pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a III-a civilă.

Răspunzând criticii Primăriei Municipiului București, care a susținut lipsa de calitate procesuală pasivă a C.G.M.B., instanța de apel a arătat că legitimarea procesuală pasivă a acestuia se întemeiază pe dispozițiile art. 19 pct. 1 din Legea nr. 215/2001 și prevederile art. 6 din Legea nr. 213/1998.

Referitor la apelul introdus de pârâtul V.A., curtea de apel a reținut injustețea criticilor aduse. Astfel, competența tribunalului a fost stabilită în temeiul art. 725 alin. (2) C. proc. civ., fiind un litigiu în curs de soluționare la data schimbării competenței instanțelor, procesele au continuat să fie judecate de aceleași instanțe, taxele judiciare de timbru nu se datorează în litigiile care tind la redobândirea dreptului de proprietate de către foștii proprietari, conform art. 15 lit. r) din Legea nr. 146/1997, probele au confirmat trecerea abuzivă a imobilului la stat, iar prezumția bunei-credințe a fost răsturnată, recurentul având cunoștință de situația juridică a imobilului la data cumpărării lui.

Împotriva deciziei pronunțate în apel au declarat recurs pârâții Primăria Municipiului București și V.A.

În recursul său, Primăria Municipiului București a susținut, în esență, că reclamanta a chemat greșit în judecată Primăria Municipiului București, care nu are personalitate juridică și față de care trebuia respinsă acțiunea, întrucât calitate procesuală pasivă are Municipiul București, reprezentat legal prin Primarul General, așadar se impune admiterea recursului, casarea deciziei și pe fond respingerea acțiunii ca fiind introdusă împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.



Pârâtul V.A. a arătat în recursul său că instanța a refuzat să verifice competența sa materială în soluționarea pricinii, excepție de ordine publică pe care recurentul a invocat-o, apoi au fost respinse probele solicitate de recurent, respectiv interogatoriul reclamantei și dovezi cu înscrisuri, pentru a dovedi alte 4 procese în care reclamanta a chemat în judecată chiriașii cumpărători ai apartamentelor, și instanța nu s-a pronunțat asupra dovezilor administrate, din care rezultă buna-credință a recurentului în încheierea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului.

În drept, au fost invocate prevederile art. 304 pct. 3 și 10 C. proc. civ.

Recursurile sunt nefondate.

În ce privește recursul declarat de Primăria Municipiului București, s-a constatat că, spre deosebire de motivele de apel în care a învederat lipsa calității procesuale pasive a C.G.M.B., în instanța de recurs s-a susținut neîntemeiat absența legitimării procesuale pasive a Primăriei Municipiului București.

Din dispozițiile art. 12 alin. (5) din Legea nr. 213/1998 rezultă că, în litigiile referitoare la dreptul de proprietate, unitățile administrativ-teritoriale sunt reprezentate de consiliile județene, de C.G.M.B. sau de consiliile locale, care dau mandat scris președintelui consiliului județean sau primarului. Acesta, prevede în continuare textul de lege evocat, poate desemna un alt funcționar de stat pentru a-l reprezenta în instanță. Dispoziția legală amintită a fost respectată, pentru primar s-a prezentat în instanța de apel consilierul juridic al primăriei, care a susținut interesele primarului în instanță.

Drept urmare, recursul este nefondat și a fost respins.

Cu referire la recursul pârâtului V.A., s-a reținut că reproșul adus instanței în legătură cu verificarea competenței sale în judecarea cauzei în fond este nejustificat. Tribunalul București a fost instanța legal învestită prin sentința civilă nr. 6778 din 4 mai 1999 de declinare a competenței de la Judecătoria Sectorului 1 București și a rămas competentă și după desființarea sentinței nr. 9961/1999 de instanța de apel, care a trimis cauza spre rejudecare aceleiași instanțe, anume tribunalului, soluție confirmată de Curtea Supremă de Justiție prin decizia civilă nr. 3190 din 26 iunie 2001.

Potrivit art. 725 alin. (2) C. proc. civ., procesele în curs de judecată la data schimbării competenței instanțelor legal învestite, 2 mai 2001, vor continua să fie judecate de acele instanțe.

Critica recurentului-pârât referitoare la neadministrarea probelor pretinse de acesta este, de asemenea, nefondată.

Instanța de judecată este suverană în a aprecia concludența și pertinența probelor cerute de părțile din proces și întemeiat s-a respins cererea pentru a dovedi existența a altor patru litigii între intimată și chiriașii cumpărători, dovada nu întrunea cele două condiții de admisibilitate amintite, instanța apreciind judicios și inutilitatea luării interogatoriului intimatei.

Pretinsa bună-credință a recurentului, prezumată de altfel de lege, a fost combătută prin probele administrate, analizate corect de instanță.

La 11 martie 1996, intimata-reclamantă a chemat în judecată C.G.M.B. și SC H.N. SA și a obținut sentința civilă nr. 4889 din 29 aprilie 1996, pronunțată de Judecătoria Sectorului 1 București, prin care s-a constatat nulitatea absolută a operațiunilor de înscriere pe lista anexă a Decretului nr. 92/1950 a spațiilor comerciale aflate la parterul imobilului din București, Calea Dorobanți, și a apartamentelor de la etajul 1 și 3, plus mansarda.

Soluția primei instanțe a fost confirmată prin decizia nr. 85 din 20 mai 1997 a Curții de Apel București, Secția a III-a civilă. În timpul derulării procesului amintit, anume la 13 mai 1996, recurentul a depus cerere pentru cumpărarea apartamentului nr. 10, situat la etajul 3, pe versoul cererii sale s-au făcut mențiuni privind litigiile avute de proprietara reclamantă privind imobilul, iar la 20 iulie 1996, reclamanta a depus și o cerere la Primăria Sectorului 1 București pentru restituirea imobilului. Cu toate acestea, la 1 iulie 1997, SC H.N. SA, în calitate de mandatară, a vândut apartamentul recurentului, cu nerespectarea prevederilor art. 1 alin. (4) din H.G. nr. 11/1997, potrivit cărora imobilele trecute la stat fără titlu nu intră sub incidența Legii nr. 112/1995, iar trecerea abuzivă s-a dovedit prin sentința civilă nr. 4889/1996, fiind încălcată și dispoziția art. 1 alin. (6) din același act normativ, care prevede suspendarea de drept a vânzării către chiriași până la soluționarea definitivă și irevocabilă a cererilor formulate de proprietari.

Așadar, criticile recurentului pârât fiind nefondate, recursul său a fost respins.

**În același sens,** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2105 din 24 februarie 2005*: Terții dobânditori au cumpărat imobilul în condițiile în care foștii proprietari formulaseră cerere de restituire în natură a imobilului, iar mențiunea că această cerere fusese formulată se regăsește chiar pe verso-ul cererilor de cumpărare.



## 29. Acțiune în revendicare pe rolul instanței. Terț dobânditor al cărui asociat unic și-a desfășurat activitatea la societatea vânzătoare, pârât în acțiunea în revendicare

**Nu se poate reține buna-credință a părților în condițiile în care contractele de vânzare-cumpărare au fost încheiate în timpul procesului de revendicare, cunoscându-se situația litigioasă a imobilului, inclusiv de către dobânditoare, al cărei asociat unic și administrator făcea parte, în acea perioadă, din societatea vânzătoare, situație în care aceasta a cunoscut sau trebuia să cunoască riscul pe care și-l asumă prin încheierea actelor în aceste condiții.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 8759 din 3 noiembrie 2005*

Prin acțiunea formulată, reclamanta N.E. a chemat în judecată SC S. SA Drăgășani și SC B.B. SRL Drăgășani, solicitând ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să se constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2590 din 30 decembrie 1996, încheiat pentru terenul său de 162 mp situat în municipiul Drăgășani, precum și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2584 din 30 decembrie 1996, încheiat între aceleași pârâte, privind terenul aferent spațiului vândut G.

Soluționând cauza în primă instanță, după rezolvarea în acest sens a unui conflict negativ de competență, Tribunalul Vâlcea, Secția civilă, prin sentința civilă nr. 391 din 30 iunie 2003, a respins excepțiile lipsei calității procesuale active și autorității lucrului judecat invocate de pârâte și a admis acțiunea, constatând nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 2584 din 30 decembrie 1996 și nr. 2590 din 30 decembrie 1996, încheiate între pârâte cu privire la terenurile vândute prin aceste acte.

S-a menținut contractul de vânzare-cumpărare nr. 2584 din 30 decembrie 1996 cu privire la construcția aferentă spațiului comercial G.

S-a reținut, în esență, că:

În raport de sentința civilă nr. 3058 din 2 decembrie 1999 pronunțată de Judecătoria Drăgășani, nu operează autoritatea de lucru judecat, iar în ce privește calitatea procesuală activă, reclamanta a invocat un drept personal actual în contextul Legii nr. 10/2001.

Pe fondul cauzei:

S-a apreciat că prin expertiza tehnică efectuată în cauză a fost identificată suprafața de 2.500 mp teren ce a aparținut autoarei reclamantei, cât și terenul de 166,10 mp aferent spațiului comercial G., obiect al contractului nr. 2584/1996, ce a făcut parte din proprietatea reclamantei, iar situația preluării abuzive a imobilului, construcții și teren, a fost rezolvată definitiv în cadrul acțiunii în revendicare, soluționată prin sentința civilă nr. 3414 din 13 octombrie 1992 pronunțată de Judecătoria Drăgășani.

Referitor la buna sau reaua-credință, s-a constatat că actele de vânzare-cumpărare au fost încheiate în timpul procesului de revendicare început în anul 1991 și finalizat în 1998, situație în care pârâta vânzătoare SC S. SA a cunoscut direct faptul că reclamanta revendică terenul și construcțiile, iar referitor la cumpărătoarea SC B.B. SRL, și acesta a cunoscut situația litigioasă a imobilelor, asociat unic și administrator al acestei societăți fiind B.E., fost salariat la SC S. SA Drăgășani.

Prin decizia civilă nr. 152 din 14 octombrie 2003, Curtea de Apel Pitești a admis apelurile declarate de pârâtele SC B.B. SRL Drăgășani și SC S. SA Drăgășani împotriva sentinței civile nr. 391 din 30 iunie 2003, pronunțată de Tribunalul Vâlcea, pe care a schimbat-o, în sensul că a respins acțiunea.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a reținut, referitor la reaua-credință a părților, următoarele:

Prin sentința civilă nr. 3414 din 13 octombrie 1992, în contradictoriu cu SC S. SA, a fost admisă în parte acțiunea formulată de reclamanta N.E., pârâta fiind obligată să lase în deplină proprietate suprafața de 1.100 mp teren și construcțiile aflate pe acesta, reclamanta fiind pusă astfel în posesie.

În anul 1996, prin licitație publică s-a efectuat vânzarea activului bar-cramă, respectiv terasa ce constituia calea de acces la bar.

Cele două contracte de vânzare-cumpărare încheiate între cele două pârâte au avut în vedere terenuri distincte de terenul pentru care se admisese acțiunea în revendicare și au fost întocmite în anul 1996, când nu apăruse Legea nr. 10/2001, actele fiind încheiate deci cu bună credință.

Împotriva acestei decizii a declarat recurs reclamanta, susținând că:

În ce privește singurul motiv de apel admis, hotărârea atacată nu este motivată suficient și nu răspunde argumentelor oferite de reclamantă cu privire la dovedirea relei-credințe.



Hotărârea a fost dată cu aplicarea greșită a legii, respectiv a prevederilor art. 46 din Legea nr. 10/2001, întrucât nu s-a avut în vedere că actul a fost încheiat cu nerespectarea legilor în vigoare la data înstrăinării, iar în ce privește buna-credință, eronat s-a apreciat asupra existenței acesteia, în condițiile în care, în anul 1996 era în curs de soluționare acțiunea în revendicare a întregului teren.

Recursul este fondat, potrivit celor ce urmează:

În prezentul cadru procesual, fixat prin motivele de recurs, raportat la considerentele aduse soluției prin hotărârea dată, s-a reținut că, pentru a se pronunța astfel, instanța de apel a apreciat în ce privește cauzele de nulitate invocate, asupra existenței bunei sau relei-credințe a părților la încheierea celor două contracte de vânzare-cumpărare, raportat la motivarea acțiunii introductive și la temeiul juridic invocat, art. 46 Legea nr. 10/2001.

Or, sub acest aspect, contrar celor reținute prin hotărârea atacată, nu se poate reține că părțile contractante au fost de bună-credință la încheierea actelor juridice în discuție, stabilit fiind și faptul că imobilul a fost preluat abuziv, fără titlu valabil, conform sentinței civile nr. 3414/1992.

În acest sens, este de necontestat că încă din anul 1991 exista pe rolul instanțelor acțiunea în revendicarea imobilului, construcții și teren, de 2.00 mp, formulată de reclamantă în contradictoriu cu pârâta SC S. SA Drăgășani.

Acțiunea a fost admisă prin sentința civilă nr. 3414 din 13 octombrie 1992 a Judecătoriei Drăgășani, pârâta fiind obligată să respecte dreptul de proprietate al reclamantei pentru suprafața de teren de 1.100 mp și construcții.

Litigiul a fost finalizat numai în anul 1998, prin decizia civilă nr. 1946 din 24 septembrie 1998 a Curții de Apel Pitești.

Este evident, așadar, că, așa cum a reținut și prima instanță, cele două contracte de vânzare-cumpărare au fost încheiate în timpul procesului de revendicare, cunoscându-se situația litigioasă a imobilului inclusiv de către dobânditoarea SC B.B. SRL, al cărei asociat unic și administrator făceau parte, în acea perioadă, din SC S. SA, situație în care a cunoscut sau trebuia să cunoască riscul pe care și-l asumă prin încheierea actelor în aceste condiții.

Existând deci reaua-credință a părților la momentul încheierii actelor, în condițiile arătate, ființează sub acest aspect temeiul de nulitate prevăzut de art. 46 alin. (2) [în prezent art. 45 alin. (2)] din Legea nr. 10/2001, normă legală sub imperiul căreia a fost formulată

acţiunea, conform căreia actele juridice de înstrăinare având ca obiect imobile preluate fără titlu valabil sunt lovite de nulitate absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credinţă.

Aşadar, faţă de cele arătate şi în acest cadru, în temeiul art. 312 C. proc. civ., a fost admis recursul şi a fost modificată decizia atacată, în sensul respingerii apelului, cu menţinerea sentinţei.

## 30. Acţiune în revendicare perimată. Contract de vânzare-cumpărare încheiat după perimarea primei acţiuni şi înainte de promovarea unei alte acţiuni în revendicare

C. civ., art. 1899 alin. (2)

**Nu este dovedită reaua-credinţă a pârâtului la momentul încheierii actului juridic şi nu este răsturnată prezumţia bunei-credinţe cuprinse în art. 1899 alin. (2) C. civ., în condiţiile în care prima acţiune în revendicare a rămas în nelucrare, fiind perimată, iar următoarea acţiune în revendicare s-a formulat ulterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 1637 din 18 aprilie 2003*

Prin acţiunea formulată la 28 iunie 1999, reclamanţii N.G. şi G.M. au chemat în judecată pe pârâţii C.G.M.B., SC A.V.L.B. SA şi M.I., solicitând ca, prin hotărârea ce se va pronunţa, să se constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 998 din 25 noiembrie 1996 şi să fie obligaţi pârâţii să lase în deplină proprietate şi posesie imobilul situat în Bucureşti, str. Poenaru Bordea nr. 16, ap. 7, sector 4.

În motivarea acţiunii s-a arătat că imobilul în litigiu a fost restituit în proprietate reclamanţilor prin sentinţa civilă nr. 1605 din 17 februarie 1998, pronunţată în contradictoriu cu C.G.M.B., situaţie în care între pârâţi s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare fără o cauză licită, în fraudarea legii.

Tribunalul Bucureşti, prin sentinţa civilă nr. 517 din 26 aprilie 2000, a admis acţiunea, a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 998 din 25 noiembrie 1996, încheiat între Primăria Municipiului Bucureşti, prin SC A.V.L.B. SA (ca vânzător) şi M. I. (cumpărător); a obligat pârâţii să lase reclamanţilor în deplină proprietate şi posesie



imobilul situat în Bucureşti, str. Poenaru Bordea nr. 16, et. 1, ap. 7, sector 4.

S-a reţinut pentru aceasta că actul juridic încheiat este lovit de nulitate absolută, pentru lipsa obiectului, potrivit art. 948 pct. 3 C. civ., şi aceasta, întrucât, prin sentinţa civilă nr. 1605 din 17 februarie 1998 a Judecătoriei Sectorului 4 Bucureşti, s-a stabilit că reclamanţii nu au pierdut dreptul lor de proprietate asupra imobilului, statul român preluându-l nelegal, fără titlu.

În atare situaţie, a mai arătat instanţa, nu poate fi primită teoria subdobânditorului de bună-credinţă invocată de pârâtă, chiar dacă ar fi reală o asemenea împrejurare.

Prin decizia civilă nr. 646 din 16 noiembrie 2000, Curtea de Apel Bucureşti a admis apelurile formulate de M.I. şi C.G.M.B. împotriva sentinţei civile nr. 517/2000, pronunţată de Tribunalul Bucureşti, în contradictoriu cu SC A.V.L.B. SA, N.G. şi G.M., a schimbat în tot sentinţa tribunalului, în sensul că a respins acţiunea ca neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel, instanţa de apel a reţinut buna-credinţă a cumpărătorului, raportat la împrejurarea că apartamentul a fost cumpărat în baza Legii nr. 112/1995, anterior pronunţării sentinţei de restituire a imobilului către reclamanţi (proces care s-a purtat numai faţă de C.G.M.B.).

Împotriva acestei decizii au declarat recurs reclamanţii N.G. şi G.M., întemeindu-l pe motivele de casare prevăzute de art. 304 pct. 9-11 C. proc. civ.

În dezvoltarea motivelor de recurs s-a susţinut că:

– imobilul în litigiu a fost retrocedat prin sentinţa civilă nr. 1605/1998 a Judecătoriei Sectorului 4 Bucureşti, constatându-se că naţionalizarea s-a făcut în mod abuziv prin Decretul 92/1950, situaţie în care dreptul de proprietate al autorului reclamanţilor nu a fost niciodată pierdut. În atare situaţie, în cadrul capătului de cerere privind revendicarea imobilului, instanţa de apel, analizând cele două titluri de proprietate, trebuia să dea eficienţă titlului reclamanţilor;

– intenţia de a revendica imobilul a fost probată în cauză, ca manifestată fiind încă din 1995, printr-o primă acţiune în revendicare, rămasă în nelucrare după apariţia Legii nr. 112/1995, când reclamanţii au formulat cerere pe cale administrativă;

– instanţa nu a analizat actele depuse în acest sens şi nu s-a pronunţat asupra lor, nereţinând astfel existenţa demersurilor anterioare încheierii contractului de vânzare-cumpărare făcute de reclamanţi.

Recursul, în limita motivelor de casare astfel invocate, nu este întemeiat.

Instanța nu a fost învestită cu o acțiune în revendicare întemeiată pe soluția comparării titlurilor de proprietate prezentate de ambele părți, în cadrul căruia să dea eficiență celui (pretins) mai bine caracterizat, mai puternic, întrucât – în opinia reclamanților –, imobilul a fost preluat de stat prin aplicarea abuzivă a Decretului nr. 92/1950.

Dimpotrivă, cadrul procesual fixat de reclamanți, astfel soluționat și de instanțe, este constituit în principal ca acțiune în constatarea nulității contractului de vânzare încheiat de pârâți cu privire la imobilul din litigiu – titlul de proprietate deținut de pârâta M.I. –, în consecința acestei cereri și în măsura admiterii ei putându-se soluționa într-un mod sau altul și capătul de cerere având ca obiect predarea imobilului în deplină proprietate către reclamanți

Tocmai de aceea, chestiunea privind faptul că imobilul a fost preluat de statul român, eventual, fără titlu valabil, nu prezintă semnificația juridică dorită de reclamant aici.

De altfel, chiar într-o astfel de ipoteză, împrejurarea menționată privită fiind numai ca temei de nulitate, validitatea contractului de vânzare-cumpărare – ca titlu de proprietate deținut de pârâtă – depinde în principal de măsura în care se poate reține sau nu buna-credință a cumpărătorului, ca excepție de la efectele pretinsei nulități invocate de reclamanți

Or, sub acest ultim aspect, așa cum în mod corect a apreciat instanța de apel, în cauză nu s-a dovedit reaua credință a pârâtei la momentul încheierii actului juridic respectiv, actele amintite de recurent, aflate la dosarul cauzei, nefiind de natură a răsturna prezumția bunei-credințe ce, firesc, ființează în raport de cele cuprinse în art. 1899 alin. (2) C. civ. Astfel, acțiunea în revendicare promovată la 12 ianuarie 1995, în contradictoriu cu C.G.M.B. și SC A.V.L.B. SA a rămas în nelucrare, fiind perimată la 25 iunie 1996, după suspendarea judecății, iar acțiunea în revendicare soluționată prin sentința civilă nr. 1605/1998 a fost formulată la 12 septembrie 1997, ulterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare la 25 noiembrie 1996.

În această ipoteză și cum nu a fost înștiințată sau notificată de către fostul proprietar privind depunerea vreunei cereri în temeiul Legii nr. 112/1995, pârâta cumpărătoare a recurs la dreptul legal conferit de art. 9 din Legea nr. 112/1995.

Față de cele arătate, cum hotărârea atacată este legală și temeinică, în baza art. 312 C. proc. civ., a respins recursul.



## 31. Chiriaș cumpărător intervenient în procesul de revendicare a imobilului preluat de stat

**Nu se poate reține buna-credință în condițiile în care cumpărătorul, cunoscând cine este adevăratul proprietar al imobilului, solicitând judecătorilor să urgenteze soluționarea recursului în anulare și prevăzând soluția de admitere a acestuia în temeiul unei jurisprudențe unanim cunoscute chiar la acea dată, a urmărit instrumentarea în mare grabă a contractului de vânzare-cumpărare și prin aceasta vătămarea ori păgubirea gravă a adevăratului proprietar, prin lipsirea lui de un drept legitim.**

**Nu eroarea generată de neinformare sau ignoranță, ci speranța în nereușita fostului proprietar de a-și revendica bunul l-a determinat pe cumpărător să încheie contractul de vânzare-cumpărare, ceea ce pe plan psihologic exclude ideea de credință legitimă și, corelativ, de bună-credință, iar comportamentul pârâtei răstoarnă o atare prezumție și, inevitabil, nimicește aparența de drept.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 1939 din 14 mai 2003*

La data de 27 mai 1998, reclamanta S.S.O. a chemat în judecată pe pârâții SC A. SA, C.G.M.B. și B.O., pentru ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să fie obligați să-i lase în deplină proprietate și posesie apartamentul nr. 6 situat în București, str. Alecu Russo nr. 24-26, sectorul 2. S-a solicitat anularea dispoziției nr. 1672 din 25 noiembrie 1996 a Primăriei Municipiului București și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1449 din 12 decembrie 1996 încheiat de pârâta B.O.

În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că este proprietara apartamentului revendicat, aspect constatat prin sentința civilă nr. 9068 din 20 octombrie 1994 pronunțată de Judecătoria Sectorului 2 București, hotărâre definitivă și irevocabilă ca urmare a neexercitării apelului și a recursului. Prin decizia civilă nr. 3138 din 15 octombrie 1996, Curtea Supremă de Justiție a admis recursul în anulare declarat de Procurorul General și a casat sentința judecătoriei, apartamentul reintrând în proprietatea statului prin dispoziția nr. 1672 din 25 noiembrie 1996 a Primăriei Municipiului București.

Reclamanta a mai susținut că pârâta B.O. a cumpărat apartamentul litigios în baza contractului nr. 1449 din 12 decembrie 1996, sub incidența Legii nr. 112/1995 și când vânzările acestor imobile erau suspendate.

Prin întâmpinarea din 7 octombrie 1998, pârâta B.O. a invocat, în temeiul art. 166 C. proc. civ., excepţia autorităţii lucrului judecat cu referire la capătul de cerere privind revendicarea apartamentului, cu motivarea că aceeaşi acţiune a fost soluţionată prin sentinţa civilă nr. 9068 din 20 octombrie 1994 de Judecătoria Sectorului 2 Bucureşti. Curtea Supremă de Justiţie, prin decizia nr. 3138 din 15 octombrie 1996, a admis recursul în anulare, a casat sentinţa judecătoriei şi a respins acţiunea reclamantei în contradictoriu cu C.G.M.B. şi SC A. SA.

Judecătoria Sectorului 2 Bucureşti, prin sentinţa civilă nr. 15553 din 11 noiembrie 1998, a admis excepţia invocată de pârâta B.O. şi a respins acţiunea reclamantei S.S.O., reţinând autoritatea de lucru judecat.

Tribunalul Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin decizia nr. 1067/A din 7 aprilie 1999, a admis apelul declarat de reclamantă, a desfiinţat sentinţa şi a trimis cauza pentru rejudecare la aceeaşi judecătorie, reţinând că între cele două acţiuni nu există identitate de obiect şi de părţi. Soluţia tribunalului a fost confirmată de Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, care, prin decizia nr. 2662 din 19 noiembrie 1999, a respins ca nefondat recursul pârâtei B.O.

În fond după casare, Judecătoria Sectorului 2 Bucureşti, prin sentinţa civilă nr. 9044 din 11 iulie 2000, a admis acţiunea formulată de S.S.O. şi a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 01449 din 12 decembrie 1996, încheiat între Primăria Municipiului Bucureşti, reprezentată de SC A. SA şi B.O. cu privire la apartamentul nr. 6 situat în Bucureşti, str. Alecu Russo nr. 24-26, etaj 1, sectorul 2. Au fost obligate pârâtele să lase reclamantei în deplină proprietate şi liniştită posesie apartamentul în litigiu.

Tribunalul Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin decizia nr. 496/A din 15 februarie 2001, a respins ca nefondat apelul declarat de Municipiul Bucureşti, prin Primarul General. A admis apelul promovat de pârâta B.O. şi a schimbat în tot sentinţa judecătoriei, în sensul că a respins ca neîntemeiată acţiunea reclamantei S.S.O.

Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, prin decizia nr. 2332 din 11 septembrie 2001, a admis recursul declarat de reclamanta S.S.O., a casat decizia Tribunalului Bucureşti, în sensul că a respins ca nefondat apelul pârâtei B.O. împotriva sentinţei civile nr. 9044 din 11 iulie 2000 a Judecătoriei Sectorului 2 Bucureşti.

Împotriva deciziei date în recurs de Curtea de Apel Bucureşti, la data de 14 iunie 2002, în temeiul art. 330 pct. 2 C. proc. civ., astfel cum a fost modificat prin O.U.G. nr. 138/2000, a declarat recurs în anulare Procurorul General al Parchetului de pe lângă Curtea Supremă de Justiţie, susţinând că hotărârea judecătorească a fost pronunţată cu încălcarea esenţială a legii, ceea ce a determinat o soluţionare greşită a cauzei pe fond.



În motivarea recursului în anulare s-a susţinut că, potrivit art. 966 C. civ., obligaţia fondată pe o cauză falsă sau nelicită nu poate avea nici un efect, iar conform art. 968 din acelaşi cod, cauza este nelicită când este prohibită de legi ori este contrarie bunelor moravuri şi ordinii publice.

Cauzele de nulitate absolută sunt strict determinate de lege, iar cauza ilicită conduce la nulitatea actului juridic. În speţă, s-a susţinut în motivarea recursului în anulare, nu poate fi reţinută frauda la lege, întrucât aceasta presupune folosirea unor mijloace legale în scopuri ilicite, or, în cauză, scopul era unul licit, prevăzut de Legea nr. 112/1995, care oferea posibilitatea chiriaşului de a cumpăra imobilul închiriat.

Astfel, pârâta B.O. a depus cerere pentru cumpărarea imobilului în care locuia în calitate de chiriaşă în cadrul termenului prevăzut de art. 9 şi art. 14 din Legea nr. 112/1995, iar buna-credinţă a acesteia nu poate fi pusă sub semnul întrebării, întrucât la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare proprietarul imobilului era Consiliul Local al Municipiului Bucureşti, ca urmare a admiterii recursului în anulare promovat de Procurorul General la 15 octombrie 1996.

Aparenţa de proprietar a statului era evidentă, în această situaţie în favoarea pârâtei operând principiul de drept prevăzut de art. 486 C. civ. Împrejurarea că pârâta a formulat cerere de cumpărare a imobilului înaintea soluţionării recursului în anulare nu înlătură buna ei credinţă din moment ce contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat după soluţionarea acestuia, iar sentinţa de retrocedare era anulată.

S-a cerut admiterea recursului în anulare, casarea deciziei dată de Curtea de Apel Bucureşti şi pe fond, respingerea recursului declarat de reclamantă împotriva hotărârii prin care s-a respins acţiunea.

Recursul în anulare nu este fondat.

La data de 26 aprilie 1993, reclamanta S.S.O. a revendicat în justiţie apartamentul nr. 6 situat în Bucureşti, str. Alecu Russo nr. 24-26, etaj 1, sectorul 2, cu motivarea că dreptul de proprietate asupra imobilului a fost dobândit în nume propriu, în perioada în care era minoră, terenul fiind cumpărat, iar construcţia ridicată prin contribuţia tatălui reclamantei B.P., de profesie avocat. În acest sens, reclamanta a depus la dosar contractul autentic de vânzare-cumpărare

a terenului și contractul de locațiune de servicii referitor la construirea apartamentului și a susținut că naționalizarea bunului, ce s-a dispus în baza Decretului nr. 92/1950, a fost contrară legii, deoarece la data trecerii nemișcătorului în proprietatea statului, reclamanta titulară a dreptului de proprietate era minoră, iar tatăl său, pe numele căruia a operat naționalizarea, era avocat, deci făcea parte dintr-o categorie socială exceptată de la aplicarea decretului.

Învestită cu soluționarea acelei cauze, Judecătoria Sectorului 2 București, prin sentința civilă nr. 9068 din 20 octombrie 1994, a admis acțiunea reclamantei S.S.O. și a obligat pe pârâții C.L.M.B. și SC A. SA să-i restituie bunul revendicat.

Hotărârea judecătoriei a rămas definitivă prin neapelare.

Împotriva acestei sentințe, la data de 19 octombrie 1995, în temeiul art. 330 pct. 1 C. proc. civ. în redactarea textului în vigoare la acea dată, a declarat recurs în anulare Procurorul General al Parchetului de pe lângă Curtea Supremă de Justiție, care a susținut că hotărârea este nelegală, întrucât a fost pronunțată cu depășirea atribuțiilor puterii judecătorești. Recursul în anulare a fost admis de Curtea Supremă de Justiție, Secția civilă, care, prin decizia nr. 3138 din 15 octombrie 1996, a casat sentința judecătoriei și a respins acțiunea în revendicare promovată de reclamanta S.S.O.

După promovarea recursului în anulare, dar mai înainte de soluționarea lui, la data de 17 aprilie 1996, numita O.B., care nu a fost parte în acel litigiu, s-a adresat cu o petiție olografă Curții Supreme de Justiție în care a arătat că: „în calitate de chiriașă în imobilul retrocedat cu încălcarea regulilor de competență ale judecătorilor și pentru care Parchetul General de pe lângă Curtea Supremă de Justiție, a declarat recurs în anulare în ziua de 18 octombrie 1995 cu numărul de dosar 3113/1995, vă rog să binevoiți a aproba cererea mea de a se recurge la citarea cu agent procedural, pentru că judecarea procesului se amână permanent din lipsă de procedură".

Invocând calitatea de chiriaș urmare a unui schimb de locuință și că domiciliază în imobil împreună cu mama sa în vârstă de 80 de ani, bolnavă, precum și cu o nepoată, numita B.O. a cerut urgentarea soluționării recursului în anulare „având interes în cauză", după cum a arătat în petiția menționată.

Mai înainte de finalizarea (soluționarea) acelui recurs în anulare, la data de 8 august 1996, numita B.O. s-a adresat SC A. SA cu o cerere de cumpărare a apartamentului pe care reclamanta îl revendică în justiție.



Este adevărat că SC A. SA, ca reprezentantă a Primăriei Municipiului București, a vândut apartamentul pârâtei B.O. la data de 12 decembrie 1996 (contract nr. 01449), deci după soluționarea primului recurs în anulare.

Cauza, fiind una dintre condițiile generale de validitate a actului juridic, reprezintă expresia poziției subiective a părților față de actul juridic încheiat. Ignorarea sau, dimpotrivă, cunoașterea de către cumpărător a faptului că bunul înstrăinat nu aparține vânzătorului, poziție subiectivă în funcție de care cumpărătorul urmează să fie calificat ca fiind de bună sau de rea-credință, își are un incontestabil reflex la nivelul cauzei.

Nici practica și nici doctrina nu au înțeles însă să recunoască, în toate cazurile, eficiență distructivă principiului potrivit căruia nimeni nu poate să transmită mai multe drepturi decât are. În conflictul de interese legitime dintre adevăratul proprietar și subdobânditorul de bună-credință al bunului său imobil, a fost preferat cel din urmă. Recunoașterea prevalenței interesului subdobânditorului de bună-credință a fost impusă – în baza unor rațiuni cu aplicare mai largă și care au creat un adevărat principiu –, de preocuparea pentru asigurarea securității circuitului civil și a stabilității raporturilor juridice.

S-a considerat pe drept cuvânt că legea, care apără proprietatea, urmează să se încline înaintea unui principiu superior de echitate și de justiție: buna-credință a cumpărătorului. Din punct de vedere juridic, soluția și-a aflat așadar suport în rațiuni de ordin pragmatic, concretizate în principiul validității aparenței de drept, a cărui esență este exprimată în adagiul *error communis facit ius*.

Incidența acestui principiu este însă subsecventă întrunirii cumulative a două condiții privind eroarea cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului – eroare care trebuie să fie comună sau unanimă și, de asemenea, invincibilă – și a unei condiții privind buna-credință a subdobânditorului, care trebuie să fie perfectă, adică lipsită de orice culpă sau chiar îndoială imputabilă acestuia. Într-adevăr, instanțele judecătorești au cerut întotdeauna ca terțul cumpărător care a tratat cu proprietarul aparent să fi fost de bună-credință, adică să nu fi cunoscut realitatea, și ca eroarea în care a căzut să fie generală și mai cu seamă invincibilă, imposibil de prevăzut, imposibil de înlăturat.

În speță, în aplicarea acestor principii, s-a constatat că pârâta B.O. nu numai că nu a fost în eroare cu privire la calitatea de proprietar a vânzătoarei Primăria Municipiului București, eroare ce putea fi evitată prin simpla informare, ci, din contră, intervenind într-un proces ce se

desfăşura între alţii şi solicitând urgentarea lui, a cunoscut realitatea atât cu privire la calitatea de proprietar a reclamantei, cât şi cu referire la demersul ei judiciar de apropriere a bunului de care nelegal a fost lipsită.

Cunoscând cine este adevăratul proprietar al imobilului, solicitând judecătorilor să urgenteze soluţionarea recursului în anulare şi prevăzând soluţia de admitere a acestuia în temeiul unei jurisprudenţe unanim cunoscute chiar la acea dată, pârâta B.O. a urmărit instrumentarea în mare grabă a contractului de vânzare-cumpărare şi prin aceasta vătămarea ori păgubirea gravă a adevăratului proprietar, prin lipsirea lui de un drept legitim.

Nu eroarea generată de neinformare sau ignoranţă, ci speranţa în nereuşita reclamantei de a-şi revendica bunul a determinat-o pe pârâtă să încheie contractul de vânzare-cumpărare, ceea ce pe plan psihologic exclude ideea de credinţă legitimă şi, corelativ, de bună-credinţă, iar comportamentul pârâtei răstoarnă o atare prezumţie şi, inevitabil, nimiceşte aparenţa de drept.

Faţă de cele ce preced, soluţia dată de Curtea de Apel Bucureşti se priveşte ca legală şi temeinică, motiv pentru care recursul în anulare a fost respins ca nefondat.

**În acelaşi sens: a)** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 4089 din 15 octombrie 2003*: S-a dovedit că ambele părţi contractante au fost de rea-credinţă, în privinţa cumpărătorilor hotărâtoare fiind cererea pe care, la 10 ianuarie 1996, au formulat-o în procesul de revendicare pendinte pe rolul instanţei, acţiune care, deşi nu era notată în C.F., le era cunoscută.

**b)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 5369 din 29 septembrie 2004*: În fapt, la 17 februarie 1995, reclamanţii au introdus acţiune împotriva Consiliului Municipal Piteşti şi a SC R. SA, cerând ca instanţa să îi oblige să le respecte dreptul de proprietate asupra imobilului în care se aflau apartamentele ocupate de pârâţii persoane fizice, dovedind greşita naţionalizare a imobilului, cu încălcarea prevederilor art. II din Decretul nr. 92/1950, proprietara imobilului, autoarea reclamanţilor, fiind pensionară.

În acest litigiu, cu nr. de dosar 2288/1995 pe rolul Judecătoriei Piteşti, au intervenit în interes propriu, la 27 martie 1996, pârâţii, cerând reglementarea juridică a apartamentelor lor.

Pe timpul derulării procesului, anume în luna martie 1998, cu toate că procedura administrativă a vânzării trebuia suspendată potrivit



art. 1 alin. (6) din H.G. nr. 20/1996, pârâţii au cumpărat apartamentele, litigiul fiind finalizat la 14 octombrie 1999.

În aceste condiţii, pretinsa bună-credinţă a pârâţilor, în sensul că ei aveau convingerea, fără nici un echivoc, că imobilul aparţinea statului şi că acesta l-ar fi preluat cu respectarea tuturor prevederilor legale, nu poate fi acceptată şi a fost greşit reţinută în considerentele deciziei atacate prin prezentul recurs în anulare.

Pârâţii, cunoscând situaţia juridică a apartamentelor, au acceptat cumpărarea, preluând asupra lor riscul evicţiunii, de care era conştient şi vânzătorul SC R. SA, pârât în proces, când a inserat în contract menţiunea „vânzătorul nu îşi asumă răspunderea către cumpărător conform art. 1338 C. civ.", pe care cumpărătorii pârâţi au semnat-o.

**c)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 513 din 19 ianuarie 2006*: Noţiunea de „bună-credinţă" avută în vedere prin art. 46 alin. (2) teza a II-a din Legea nr. 10/2001 este credinţa achizitorului că acela de la care a dobândit imobilul avea toate însuşirile cerute de lege spre a-i putea transmite proprietatea, fiind suficient ca această convingere să fi existat la momentul încheierii actului.

*Per a contrario*, dacă dobânditorul ştia ori cu minime exigenţa putea şti că imobilul a fost preluat de stat fără titlu valabil, el este de rea-credinţă, neputând invoca prevederile art. 46 alin. (2) teza a II-a.

În concret, la data cumpărării imobilului, foştii chiriaşi cunoşteau fără putinţă de tăgadă că reclamantul ceruse restituirea imobilului în natură, invocând lipsa titlului statului, dovada incontestabilă fiind faptul că au urmărit demersurile acestuia, intervenind în interes propriu în procesul pornit de reclamant în scopul desfiinţării hotărârii judecătoreşti prin care imobilul a trecut în proprietatea statului.

**d)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2271 din 22 martie 2005*: Referitor la contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului în litigiu, s-a constatat că intervenienţii, care la data cumpărării apartamentului aveau calitatea de chiriaşi, aveau cunoştinţă de faptul că reclamanţii solicitaseră restituirea în natură a apartamentului pe cale judecătorească, deoarece avuseseră calitatea de intervenienţi în acel proces şi deci nu pot invoca buna-credinţă.

În acest sens, s-a reţinut că în momentul cumpărării de către intervenienţi a apartamentului în litigiu era în curs de desfăşurare un proces prin care reclamanţii solicitau, în baza prevederilor Legii nr. 112/1995, retrocedarea apartamentului, proces care s-a soluţionat

definitiv la data de 3 mai 1999, prin decizia civilă nr. 1495 a Curţii de Apel Piteşti.

În consecinţă, contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat cu nerespectarea dispoziţiilor legale în vigoare şi în frauda legii.

Pe cale de consecinţă, conform prevederilor art. 948 şi art. 967 C. civ., contractul de vânzare este lovit de nulitate.

## 32. Clauza de exonerare totală de răspundere a vânzătorului

**Nu poate fi reţinută buna-credinţă a terţilor dobânditori, în condiţiile în care aceştia au cumpărat imobilul, iar în contract s-a inserat clauza că vânzătorul este exonerat de orice fel de răspundere în situaţia în care apar litigii având ca obiect anularea actului de vânzare-cumpărare.**

**O astfel de clauză denotă că ei ştiau şi şi-au asumat pericolul evicţiunii, dar, uşuratic, au luat asupra lor toate consecinţele acestuia. Un asemenea comportament răstoarnă prezumţia de bună-credinţă şi, inevitabil, nimiceşte aparenţa de drept.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 1211 din 26 martie 2003*

La data de 14 septembrie 1998, reclamanta A.N. a chemat în judecată pe pârâţii Statul Român, prin Ministerul Finanţelor Publice, Municipiul Constanţa, prin Primar, Consiliul Local al Municipiului Constanţa şi RA E.D.P.P. Constanţa, pentru ca, prin hotărârea ce se va pronunţa, să fie obligaţi să-i restituie în deplină proprietate apartamentul compus din două camere şi dependinţe situat în Municipiul Constanţa, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu nr. 10, bl. S2, sc. B.

În motivarea acţiunii, reclamanta a arătat că imobilul revendicat l-a dobândit în proprietate conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 5704 din 22 ianuarie 1973 şi, prin decizia nr. 508 din 27 decembrie 1988, emisă de Comitetul Executiv al fostului Consiliu Popular al Judeţului Constanţa, bunul a fost preluat fără plată în proprietatea Statului, în baza Decretului nr. 223/1974, pe motiv că reclamanta, fiind plecată temporar în străinătate, a refuzat să se înapoieze în ţară la expirarea termenului.

Reclamanta a susţinut că decizia administrativă nu i-a fost comunicată şi cum aceasta avea caracter constitutiv de drepturi, prin



abrogarea Decretului nr. 223/1974 şi necomunicarea actului, decizia nu a produs efecte translative de proprietate asupra imobilului, astfel că statul nu are titlu valabil asupra bunului.

La 14 decembrie 1998, reclamanta A.N. a chemat în judecată şi pe pârâţii B.F. şi B.G., pentru ca, prin hotărârea ce se va pronunţa, să se constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 28029 din 25 noiembrie 1996 încheiat de cei doi pârâţi cu RA E.D.P.P. Constanţa, cu referire la imobilul în cauză.

În motivarea cererii completatoare, reclamanta a arătat că actul de vânzare-cumpărare are o cauză ilicită şi este încheiat în scopul de a frauda dreptul ei de proprietate asupra imobilului, cât timp vânzarea bunului era prohibită prin lege, iar cumpărarea s-a făcut pe riscul pârâţilor, clauză stipulată în contract. În acest sens, reclamanta a solicitat comisiei constituite conform Legii nr. 112/1995 restituirea în natură a imobilului şi, mai înainte de expirarea termenului prevăzut de art. 14 din lege şi fără ca cererii reclamantei să i se dea o rezolvare, bunul a fost vândut chiriaşilor cumpărători.

La 27 ianuarie 1999, pârâţii B.F. şi B.G. au solicitat, prin întâmpinare, respingerea acţiunii promovate de reclamantă, cu motivarea că actul de vânzare-cumpărare a fost încheiat în deplină legalitate, iar bunul dobândit cu bună-credinţă. La aceeaşi dată, prin cerere reconvenţională, pârâţii au solicitat obligarea reclamantei la plata contravalorii lucrărilor de reparaţii, îmbunătăţiri şi la investiţiile efectuate la imobil, precum şi instituirea unui drept de retenţie.

Tot la 27 ianuarie 1999, B.F. şi B.G. au formulat o cerere de chemare în garanţie a celorlalţi pârâţi, pentru ca, în situaţia în care se va admite acţiunea reclamantei şi vor cădea în pretenţii, să le fie restituit preţul încasat de pârâţi pentru apartament, sumele achitate urmând a fi actualizate în temeiul unei expertize contabile.

Învestit cu soluţionarea cauzei, Tribunalul Constanţa, Secţia civilă, prin sentinţa nr. 136 din 3 martie 2000, a admis în parte acţiunea formulată de reclamanta A.N. şi a obligat pe pârâţii Statul Român, prin Ministerul Finanţelor Publice, Consiliul Local al Municipiului Constanţa, RA E.D.P.P. Constanţa, B.F. şi B.G. să-i lase în deplină proprietate şi liniştită posesie imobilul situat în Constanţa, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu nr. 10, bl. S2, et. 1, sc. B.

S-a respins ca nefondat capătul de cerere privind constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 28029 din 25 noiembrie 1996 încheiat între RA E.D.P.P. Constanţa şi cumpărătorii B.F. şi B.G.

S-a admis cererea de chemare în garanţie şi s-a constatat că pârâţii B.F. şi B.G. au un drept de creanţă în valoare de 23.344.684 lei reprezentând contravaloarea actualizată a ratelor achitate din preţul apartamentului. S-a admis cererea reconvenţională şi s-a constatat că aceiaşi pârâţi au un drept de creanţă de 15.121.557 lei reprezentând contravaloarea îmbunătăţirilor aduse la apartament şi li s-a recunoscut pârâţilor un drept de retenţie asupra imobilului până la recuperarea drepturilor de creanţă.

Curtea de Apel Constanţa, Secţia civilă, prin decizia nr. 289/C din 19 noiembrie 2001, a admis apelurile declarate de reclamanta A.N. şi de pârâţii B.F. şi B.G., a schimbat în parte sentinţa tribunalului, în sensul că îmbunătăţirile aduse apartamentului sunt de 22.5643.318 lei, iar ratele actualizate sunt de 41.250.056 lei. Îmbunătăţirile vor fi achitate de reclamanta A.N., iar ratele actualizate de chematele în garanţie. Dreptul de retenţie în favoarea pârâţilor priveşte suma de 22.564.318 lei reprezentând îmbunătăţirile la apartament.

Prin aceeaşi decizie au fost respinse ca nefondate apelurile declarate de pârâţii Consiliul Local Constanţa, Municipiul Constanţa, prin Primar, RA E.D.P.P. Constanţa şi Statul Român, reprezentat de Ministerul Finanţelor Publice, prin Direcţia Generală a Finanţelor Publice Constanţa.

Pentru a hotărî astfel, instanţele au reţinut şi motivat că reclamanta A.N. a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului revendicat în temeiul contractului de vânzare-cumpărare nr. 5704 din 22 ianuarie 1973. Bunul a fost preluat de stat prin decizia nr. 508 din 27 decembrie 1988, emisă de Comitetul Executiv al fostului Consiliu Popular al Judeţului Constanţa, în temeiul art. 2 alin. (2) din Decretul nr. 223/1974, decizia administrativă constituind un act translativ de drept real, dacă a fost emisă cu respectarea formelor şi procedurii prevăzute de lege.

Întrucât decizia nu a fost comunicată reclamantei, iar actul normativ în temeiul căruia a fost emisă a fost abrogat, instanţele au constatat că dreptul de proprietate al reclamantei nu a fost desfiinţat, astfel că, prin comparare de titluri, s-a reţinut că este mai puternic titlul reclamantei, întrucât titlul opus de pârâţii B.F. şi B.G. provine de la un neproprietar, Statul, prin RA E.D.P.P. Constanţa, procedând la vânzarea lucrului altuia.

Împotriva hotărârilor date în cauză în termen legal au declarat recurs pârâţii RA E.D.P.P. Constanţa, B.F. şi B.G.



În motivarea recursului, RA E.D.P.P. Constanţa a susţinut că imobilul revendicat a fost preluat în proprietatea statului cu titlu valabil, cu respectarea prevederilor Decretului nr. 223/1974, astfel că eronat instanţele au reţinut că Statul nu a putut transmite acest imobil în administrarea recurentei. Acţiunea reclamantei era inadmisibilă şi trebuia respinsă ca atare, deoarece valoarea apartamentului a fost la data preluării de 74.700 lei, din care reclamanta a achitat doar 48.841 lei, rămânând un debit nerambursat de 25.859 lei, ce trebuie acoperit de la bugetul statului.

Pârâţii B.F. şi B.G. au criticat hotărârile pronunţate în cauză în temeiul următoarelor motive de casare: acţiunea reclamantei trebuia respinsă ca inadmisibilă, având în vedere că, din valoarea totală a imobilului de 74.700 lei, reclamanta a achitat numai 48.841 lei; decizia administrativă emisă în temeiul Decretului nr. 223/1974 constituie titlu valabil de trecere a bunului în proprietatea statului; prin compararea titlurilor greşit s-a apreciat ca fiind relevant titlul reclamantei, întrucât pârâţii au cumpărat bunul cu respectarea Legii nr. 112/1995, fiind cumpărători de bună-credinţă; instanţele au rezolvat greşit atât cererea reconvenţională, cât şi cererea de chemare în garanţie.

Recursurile nu sunt fondate.

Reclamanta A.N. a dobândit dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 27 din Constanţa, str. Cpt. Dobrilă Eugeniu, bl. S2, sc. B, et. 1, în temeiul contractului de construire nr. 5704 din 22 ianuarie 1973 şi a procesului-verbal de predare-primire-recepţie a locuinţei din data de 30 iunie 1973.

Prin decizia nr. 508 din 27 decembrie 1958, emisă de Biroul Permanent al Comitetului Executiv al fostului Consiliu Popular al Judeţului Constanţa, apartamentul reclamantei a fost preluat – fără plată –, în proprietatea statului, în temeiul art. 2 alin. (2) şi art. 4 din Decretul nr. 223/1974, pe motiv că A.N., fiind plecată temporar în străinătate, a refuzat să se înapoieze în ţară la expirarea termenului de şedere.

Potrivit art. 2 din Decretul nr. 223/1974, abrogat prin Decretul-lege nr. 9/1989, construcţiile ce aparţineau persoanelor care au plecat în mod fraudulos din ţară sau care, fiind plecate în străinătate, nu s-au înapoiat la expirarea termenului stabilit pentru înapoierea în ţară treceau fără plată în proprietatea statului.

În conformitate cu art. 4 din acelaşi act normativ, identificarea bunurilor, precum şi preluarea sau trecerea lor în proprietatea statului

se făceau prin decizia Comitetului Executiv al Consiliului Popular Județean sau al Municipiului București, în a cărui rază teritorială erau situate bunurile.

Așadar, prin decizia organului administrativ opera un transfer de drepturi către persoana aflată în una din situațiile reglementate de art. 2 alin. (2) din Decretul nr. 223/1974 și stat, dreptul de proprietate al statului născându-se în baza acestei decizii, și nu prin efectul legii.

Aceasta înseamnă că decizia administrativă avea caracter constitutiv de drepturi și, prin urmare, producea efecte numai pentru viitor.

Pe de altă parte, potrivit art. 4 alin. (2) din Decretul nr. 223/1974, decizia administrativă nu devenea definitivă și deci nu începea să-și producă efectele decât după expirarea termenului în care persoanele ale căror bunuri erau trecute în proprietatea statului puteau să facă plângere împotriva acestei decizii.

Exercitarea acestui drept impunea însă comunicarea actului administrativ.

Cum, în speță, decizia emisă în baza Decretului nr. 223/1974 nu a fost comunicată reclamantei, lipsa comunicării afectează validitatea transferului dreptului de proprietate către stat, iar decizia administrativă nu mai poate produce efecte prin intrarea în vigoare a Decretului-lege nr. 9/1989, actul normativ în temeiul căruia decizia necomunicată a fost emisă (Decretul nr. 223/1974), fiind abrogat.

Împrejurarea că, la data emiterii deciziei administrative, reclamanta A.N. nu achitase prețul integral al apartamentului nu are nici o relevanță asupra admisibilității acțiunii în revendicare, întrucât dreptul de proprietate asupra nemișcătorului a fost dobândit în temeiul contractului de construire și a procesului-verbal de predare-primire-recepție, iar nu ulterior, prin rambursarea debitului.

Apărarea pârâților B.F. și B.G., care constituie totodată și motiv de recurs, potrivit căreia au încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu referire la imobilul revendicat de reclamantă cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995 și că au fost de bună-credință, nu poate fi primită, fiind contrazisă de probele administrate în cauză.

Astfel, cu cererea înregistrată sub nr. 14918 din 30 mai 1996, reclamanta A.N. s-a adresat comisiei constituite conform Legii nr. 112/1995 de pe lângă Consiliul Local Constanța pentru restituirea în natură a imobilului ce formează obiect al prezentei cauze. La cererea de restituire a imobilului reclamanta a anexat titlul său de proprietate, iar în cerere a învederat că imobilul a fost preluat de stat



în baza Decretului nr. 223/1974 și că la acea dată era ocupat în întregime de chiriași.

Cererea reclamantei nu a primit nici o rezolvare. În schimb, la data de 25 noiembrie 1996, foștii chiriași, recurenții-pârâți B.F. și B.G., au cumpărat de la recurenta-pârâtă RA E.D.P.P. Constanța apartamentul litigios contra unui preț de 12.734.567 lei, neachitat integral. În contract se menționează că actul s-a încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995 și s-a inserat următoarea clauză: „RA E.D.P.P. Constanța este exonerată de orice fel de răspundere în situația în care apar litigii având ca obiect anularea prezentului act de vânzare-cumpărare a spațiului".

Cauza, fiind una dintre condițiile generale de validitate a actului juridic, reprezintă expresia poziției subiective a părților față de actul juridic încheiat. Ignorarea sau, dimpotrivă, cunoașterea de către cumpărător a faptului că bunul înstrăinat nu aparține vânzătorului, poziție subiectivă în funcție de care cumpărătorul urmează să fie calificat ca fiind de bună sau de rea-credință, își are un incontestabil reflex la nivelul cauzei.

Nici practica și nici doctrina nu au înțeles însă să recunoască, în toate cazurile, eficiența distructivă principiului potrivit căruia nimeni nu poate să transmită mai multe drepturi decât are. În conflictul de interese legitime dintre adevăratul proprietar și subdobânditorul de bună-credință al bunului său imobil, a fost preferat cel din urmă. Recunoașterea prevalenței interesului subdobânditorului de bună-credință a fost impusă – în baza unor rațiuni cu o aplicare mai largă și care au creat un adevărat principiu –, de preocuparea pentru asigurarea securității circuitului civil și a stabilității raporturilor juridice. Din punct de vedere juridic, soluția și-a aflat așadar suport în rațiuni de ordin pragmatic, concretizate în principiul validității aparenței de drept, a cărui esență este exprimată în adagiul *error communis facit ius*.

Incidența acestui principiu este însă subsecventă întrunirii cumulative a două condiții privind eroarea cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului – eroare care trebuie să fie comună sau unanimă și, de asemenea, invincibilă – și a unei condiții privind buna-credință a subdobânditorului, care trebuie să fie perfectă, adică lipsită de orice culpă sau chiar îndoială imputabilă acestuia.

În speță, în aplicarea acestor principii, s-a constatat că recurenții-pârâți B.F. și B.G. nu au întreprins nici un demers pentru a se convinge asupra calității de proprietar a vânzătoarei RA E.D.P.P. Constanța, mai mult, prin clauza inserată în contract, astfel cum a fost integral reprodusă, denotă că ei știau și și-au asumat pericolul evicțiunii, dar,

uşuratic, au luat asupra lor toate consecinţele acestuia. Un asemenea comportament răstoarnă prezumţia de bună-credinţă şi, inevitabil, nimiceşte aparenţa de drept.

Pârâţii cumpărători au încheiat actul în absenţa oricăror măsuri normale de precauţie, conforme unei prudenţe ori diligenţe minime pentru determinarea calităţii de adevărat proprietar a regiei vânzătoare, astfel că această îndoială imputabilă cumpărătorilor şi fondată pe culpă distruge ideea de conduită legitimă şi, corelativ, de bună-credinţă. Nu aparenţa că RA E.D.P.P. Constanţa este proprietara bunului nemişcător i-a determinat pe pârâţi să încheie actul, ci speranţa în nereuşita reclamantei de a-şi apropria imobilul în temeiul cererii formulate încă din 30 mai 1996 la comisia competentă şi care, nici până în prezent, nu a dat un răspuns legitimei solicitări.

Sunt considerente pentru care s-a constatat că în mod legal instanţele au apreciat ca fiind mai puternic şi mai bine caracterizat titlul reclamantei şi, pe cale de consecinţă, corect au admis acţiunea în revendicare.

Criticile referitoare la modul de soluţionare a cererii reconvenţionale şi a cererii de chemare în garanţie privesc chestiuni de fapt care temeinic au fost rezolvate de instanţa de apel în baza celor două expertize administrate în cauză.

Faţă de cele ce preced, recursurile pârâţilor sunt nefondate şi au fost respinse în consecinţă.

**În acelaşi sens: a)** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 4526 din 5 noiembrie 2003*: Cu o minimă diligenţă, pe care trebuia să o manifeste, intimata cumpărătoare se putea informa asupra modului în care statul a preluat apartamentul, mai ales să îi atragă atenţie clauza inserată pe verso-ul contractului de vânzare-cumpărare, potrivit căreia vânzătorul este „exonerat de orice obligaţie privind evicţiunea decurgând din orice act de revendicare ce ar fi intentat de către fostul proprietar".

Constatarea nulităţii contractului poate avea temei nu doar în ipotezele cauzei inexistente, false sau ilicite, prevăzute în art. 966 C. civ., dar şi în încălcarea unei dispoziţii legale imperative, cum sunt cele invocate şi înscrise în Legea nr. 112/1995 şi H.G. nr. 11/1997.

Buna-credinţă a intimatei-pârâte, la care se face referire în motivarea recursului în anulare, nu poate fi reţinută. Una dintre condiţiile validării actului subdobânditorului este aceea ca eroarea să fie comună şi invincibilă, greu de descoperit şi evitat, iar buna-credinţă a subdobânditorului trebuie să fie perfectă, adică lipsită de orice culpă



sau chiar îndoială imputabilă acestuia, simpla ignoranţă, datorată neinformării, nefiind suficientă pentru a da naştere bunei-credinţe.

**b)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 175 din 9 septembrie 2006*: Dacă ar fi depus o minimă diligenţă, consultând listele cu imobile revendicate aflate la Primăria Sectorului 1 Bucureşti sau la pârâta SC H.N. SA, cumpărătorii ar fi aflat că imobilul în cauză este revendicat. Mai mult, contractele de vânzare-cumpărare purtau pe verso clauza potrivit căreia vânzătorul este exonerat de orice obligaţie privind evicţiunea decurgând din orice acţiune în revendicare ce ar fi intentată de către fostul proprietar, menţiune ce ar fi trebuit să atragă atenţia pârâţilor cumpărători.

## 33. [1] Contract de vânzare-cumpărare încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995, în baza unei hotărâri judecătoreşti pronunţate în acest sens

## [2] Preluare cu titlu a imobilului. Excluderea analizării actului ulterior, ca act subsecvent, în cazul nedesfiinţării titlului vânzătorului

Legea nr. 10/2001, art. 46 alin. (2)[1)]

**1. În condiţiile în care au fost încheiate contractele de vânzare-cumpărare cu respectarea condiţiilor legale, în baza unor hotărâri judecătoreşti, iar reclamantele nu au dovedit reaua-credinţă a pârâţilor, rezultă că cerinţa prevăzută de art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 pentru menţinerea contractelor încheiate este îndeplinită.**

**Între pârâţi s-au încheiat contracte de vânzare-cumpărare a apartamentelor în baza unor hotărâri judecătoreşti, prin care vânzătorul a fost obligat să încheie în condiţiile Legii nr. 112/1995 contracte de vânzare-cumpărare pentru apartamentele pe care le ocupau cumpărătorii, în calitate de chiriaşi.**

**2. În cazul în care se constată că statul a preluat imobilul cu titlu, critica referitoare la faptul că actele încheiate de către subdobânditori, ca acte subsecvente, sunt nule absolut este neîntemeiată, întrucât actul în temeiul căruia statul a dobândit**

---
[1)] În prezent, art. 45.

**proprietatea nefiind declarat nul, nu se poate pretinde nici că actele ulterior încheiate ar fi nule.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 1537 din 14 aprilie 2003*

Prin cererea înregistrată la data de 28 decembrie 2000, completată la data de 29 ianuarie 2001, înregistrată sub nr. 6639 pe rolul Tribunalului Sibiu, reclamantele S.F. şi W.A.M. au chemat în judecată pe pârâţii Primăria Sibiu, prin Primar, P.C., S.C.U., S.L., S.C., S.O., L.F. şi SC U. SA Sibiu, solicitând instanţei ca, prin hotărârea pe care o va pronunţa:

– să constate nulitatea formelor de trecere în proprietatea statului a imobilului înscris în C.F. 12497 Sibiu nr. top 1709/1/T şi nr. top 1709/1/II, precum şi a imobilului înscris în C.F. 12499 Sibiu nr. top 1709/1/IV, 1709/1/V şi 1709/1/VI;

– să dispună anularea parţială a încheierii de intabulare nr. 2205/1958 din C.F. şi refacerea situaţiei anterioare din C.F.;

– să oblige pârâta Primăria Sibiu, prin Primar, să-i predea imobilul mai înainte menţionat în deplină proprietate şi posesie;

– să constate nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate între SC U. SA şi pârâţii persoane fizice;

– să anuleze încheierile de intabulare şi dezmembrare pentru apartamentele vândute din cele două imobile şi să revină la situaţia anterioară de C.F.;

Tribunalul Sibiu, prin sentinţa civilă nr. 255 din 7 iunie 2001, a admis în parte acţiunea formulată de către reclamantă împotriva pârâtei Primăria Sibiu, prin Primar, a dispus anularea parţială a încheierii de intabulare nr. 2205/1958 din C.F. 12497 Sibiu şi din C.F. 12499 Sibiu, referitor la nr. top 1709/1/I/1, respectiv cu nr. top 1709/1/IV, 1709/1/V şi restabilirea situaţiei anterioare în C.F., astfel: imobilul înscris în C.F. 12497 nr. top 1709/1/I/1 pe numele reclamantei W.A.M., imobilul înscris în C.F. 12499 nr. top 1709/1/V şi nr. top 1709/1/V pe numele reclamantei S.F.

A obligat pârâta să predea reclamantelor apartamentele pentru care s-a stabilit situaţia mai înainte arătată în C.F.

A respins acţiunea formulată de reclamante împotriva pârâţilor P.C., S.C.U. şi S.L., S.C. şi S.O., L.F. şi SC U. SA Sibiu, precum şi toate celelalte capete de cerere din acţiunea iniţială şi din completarea acţiunii.



A obligat reclamantele să plătească pârâţilor S.O. şi C. 2.000.000 lei, pârâtei P.C. 2.000.000 lei, pârâtei L.F., 2.000.000 lei, pârâţilor S.C. şi L. 2.000.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată.

Pentru a pronunţa această hotărâre, instanţa de fond a reţinut, în esenţă, în ceea ce priveşte primul capăt al acţiunii referitor la trecerea imobilelor în proprietatea statului, că această problemă a fost soluţionată în mod irevocabil prin decizia civilă nr. 966/1999 a Curţii de Apel Alba Iulia, în sensul că imobilele în litigiu au trecut cu titlu valabil în proprietatea Statului.

În ceea ce priveşte apartamentele dezmembrate din cele două imobile care au fost vândute către chiriaşii care locuiau în ele, s-a reţinut că vânzarea s-a făcut cu respectarea dispoziţiilor Legii nr. 112/1995, în vigoare la data cumpărării şi, în plus, cumpărătorii au fost de bună-credinţă.

Instanţa a dispus însă retrocedarea spaţiilor rămase libere din imobil, deţinute de Primăria Sibiu.

Împotriva acestei hotărâri, în termen legal, reclamantele au declarat apel, solicitând schimbarea sentinţei, în sensul admiterii în întregime a acţiunii lor, astfel cum a fost completată.

Apelantele au susţinut că Decretul nr. 92/1950 este nul, pentru că nu a fost publicat, că şi în ipoteza în care nu s-ar reţine acest lucru, el a fost aplicat greşit, deoarece reclamantele făceau parte din categoriile socio-profesionale exceptate de la naţionalizare, că nu există identitate între persoana proprietarului şi cea căreia i s-a naţionalizat imobilul şi că s-au încălcat prevederile art. 17 din Legea nr. 115/1938, în consecinţă că formele de trecere a imobilelor în proprietatea statului sunt nule.

În ceea ce priveşte contractele de vânzare-cumpărare a apartamentelor, apelantele au susţinut că acestea sunt nule de drept, deoarece în cazul imobilelor preluate fără titlu, subdobânditorii sunt consideraţi a fi de rea-credinţă, întrucât ei nu puteau cumpăra faţă de interdicţia prevăzută de H.G. nr. 11/1997.

Curtea de Apel Alba Iulia, prin decizia civilă nr. 6/A din 15 ianuarie 2002, a respins ca nefondat apelul formulat de către reclamante, pe care le-a obligat la 2.000.000 lei cheltuieli de judecată către intimaţii persoane fizice.

În considerentele deciziei, instanţa de apel a reţinut că în mod corect tribunalul a reţinut, având în vedere alte două procese promovate de către reclamante, că prin soluţiile ce s-au pronunţat în acele cauze s-a stabilit că trecerea imobilelor în proprietatea statului s-a

făcut cu titlu şi, ca atare, această împrejurare stabilită definitiv şi irevocabil nu mai poate fi pusă din nou în discuţie pentru a treia oară.

În ceea ce priveşte susţinerile privind nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare, a reţinut că aceste contracte au fost încheiate în baza unor hotărâri judecătoreşti care au obligat pe SC U. SA Sibiu (în a căror administrare se aflau apartamentele) să le vândă pârâţilor persoane fizice.

A reţinut, de asemenea, că vânzările au fost făcute cu respectarea dispoziţiilor legale în vigoare la acea dată.

Împotriva acestei decizii reclamantele au formulat recurs, invocând motivele prevăzute de art. 304 pct. 7 şi 9 C. proc. civ.

S-a susţinut că instanţele au reţinut că titlul statului este nul parţial, ceea ce nu se putea face, şi că raţiunile pentru care s-a constatat nulitatea parţială trebuiau să fie avute în vedere pentru constatarea nulităţii totale a titlului statului.

S-a mai susţinut că Decretul nr. 92/1950 este neconstituţional în raport cu Constituţia din 1948, că el nu a intrat niciodată în vigoare, pentru că nu a fost publicat, şi, în orice caz, chiar dacă nu s-ar reţine aceste împrejurări, el a fost aplicat greşit, deoarece reclamantele făceau parte din categoriile socio-profesionale exceptate de la naţionalizare, că nu există identitate între persoana proprietarului şi cea căreia i s-a naţionalizat imobilul şi că s-au încălcat prevederile art. 17 din Legea nr. 115/1938; deci imobilele au fost preluate de stat fără titlu.

În legătură cu drepturile subdobânditorilor, recurentele au susţinut că prevederile Legii nr. 112/1995 nu sunt aplicabile imobilelor dobândite de stat fără titlu şi, ca atare, contractele de vânzare-cumpărare încheiate sunt nule absolut, iar subdobânditorii au fost de rea-credinţă, ei neputând cumpăra, deoarece vânzările nu puteau fi făcute conform dispoziţiilor H.G. nr. 11/1997.

S-a susţinut, de asemenea, că hotărârile prin care s-a stabilit că imobilele au fost preluate cu titlu de către stat reprezintă o eroare judiciară, iar hotărârile prin care SC U. SA a fost obligată să încheie contractele de vânzare-cumpărare nu le sunt opozabile, iar în cazul pârâtei P.C. hotărârea a fost casată.

Recursul este nefondat.

S-a reţinut, în primul rând, că, deşi recurentele au invocat ca temei de drept al recursului prevederile art. 304 pct. 7 şi 9 C. proc. civ., recursul nu este structurat conform dispoziţiilor art. 303 C. proc. civ., care prevăd arătarea motivelor de casare şi dezvoltarea lor.



În cazul în speţă, recursul este de fapt o reiterare a motivelor invocate în apel.

În analizarea motivelor s-a început cu susţinerea care apare ca element de aparentă noutate în recurs faţă de motivele formulate în apel, respectiv aceea că titlul statului nu poate fi considerat parţial valabil şi parţial nevalabil, constatându-se că instanţele de fond şi de apel cu o amplă motivare în fapt şi în drept au arătat de ce acţiunea reclamantelor nu poate fi admisă decât în parte, făcând şi o corectă diferenţiere între apartamentele ce erau în proprietatea statului şi cele care, prin vânzare, intraseră în proprietatea pârâţilor persoane fizice.

De menţionat că acest aspect nu mai prezintă nici un interes, pentru că Primăria Sibiu, prin Primar, nu a făcut nici apel şi nici recurs, în consecinţă dispoziţiile hotărârilor au rămas pe acest aspect definitive şi irevocabile.

Cu privire la trecerea imobilelor în proprietatea statului, instanţele au reţinut corect că, întrucât această problemă a mai fost soluţionată definitiv şi irevocabil în alte două procese anterioare, constatându-se că imobilele au fost preluate de stat cu titlu valabil, nu se mai poate solicita pentru a treia oară acelaşi lucru, existând autoritate de lucru judecat.

Soluţionându-se în acest mod cauza, susţinerile privind cauzele de nulitate ale Decretului nr. 92/1950, condiţiile de aplicare ale decretului, neconcordanţa între persoana proprietarului şi cel de la care s-a naţionalizat sau neîndeplinirea condiţiilor art. 17 din Legea nr. 115/1938 nu mai au nici o relevanţă.

Susţinerile din recurs privind drepturile subdobânditorilor asupra apartamentelor cumpărate sunt aceleaşi cu cele invocate în apel, care au fost respinse legal şi temeinic cu argumente de drept aplicate la o situaţie de fapt corect stabilită.

În acest sens, s-a reţinut că între pârâta SC U. SA Sibiu şi pârâţii persoane fizice s-au încheiat contracte de vânzare-cumpărare a apartamentelor în baza unor hotărâri judecătoreşti.

Prin aceste hotărâri, Primăria Sibiu şi SC U. SA au fost obligate să încheie, în condiţiile Legii nr. 112/1995, contracte de vânzare-cumpărare pentru apartamentele pe care le ocupau în calitate de chiriaşi pârâţii persoanele fizice din această cauză.

S-a mai reţinut, de asemenea, că şi susţinerea recurentelor, că datorită faptului că statul a preluat imobilele fără titlu, contractele încheiate de către subdobânditori sunt nule absolut, este neîntemeiată, întrucât, pentru considerentele mai înainte arătate, preluarea imobi-

lelor a fost făcută de către stat cu titlu şi, actul în temeiul căruia statul a dobândit proprietatea nefiind declarat nul, nu se poate pretinde nici că actele ulterior încheiate ar fi nule.

Distinct de cele mai înainte arătate, s-a mai reţinut că, în conformitate cu prevederile art. 1899 alin. (2) C. civ., buna-credinţă se presupune totdeauna, iar reaua-credinţă trebuie dovedită de cel care afirmă că ea a existat; or, în condiţiile în care au fost încheiate contractele de vânzare-cumpărare, cu respectarea condiţiilor legale, în baza unor hotărâri judecătoreşti, iar reclamantele nu au dovedit reaua-credinţă a pârâţilor, rezultă că şi condiţia cerută de art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 pentru menţinerea contractelor încheiate este îndeplinită.

Astfel fiind, faţă de considerentele mai înainte arătate, a respins recursul ca nefondat.

**În acelaşi sens,** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 6982 din 14 septembrie 2006*: Instanţa de fond a reţinut că pârâta SC R. SRL Braşov a fost obligată de Judecătoria Braşov să încheie cu reclamantul M.I.F. şi cu pârâta M.L.D. contract de vânzare-cumpărare cu privire la locuinţa situată înb Braşov. În privinţa constatării nulităţii contractului de vânzare-cumpărare, încheiat în baza Legii nr. 112/1995, în beneficiul intimatei-pârâte G.L.D., este evident că nu au fost încălcate dispoziţiile art. 9 din Legea nr. 112/1995.

Contractul de vânzare-cumpărare nr. 24843 din 9 iulie 2004 a fost încheiat între intimatele-pârâte ca urmare a punerii în executare a sentinţei civile nr. 202 din 8 ianuarie 2001, pronunţată de Judecătoria Braşov, sentinţă rămasă definitivă prin neapelare.

În aceste condiţii, transmiterea dreptului de proprietate a operat în puterea legii la data de 8 ianuarie 2001, şi nu la 9 iulie 2004, când s-a perfectat contractul, astfel că nu se poate reţine reaua-credinţă a intimatelor-pârâte şi nici fraudarea legii.

Buna-credinţă se prezumă potrivit art. 1899 alin. (2) C. civ. şi poate fi combătută prin elemente de fapt care dovedesc reaua-credinţă.



## 34. Contract de vânzare-cumpărare încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995. Condiţia deţinerii de către cumpărător a calităţii de chiriaş

Legea nr. 112/1995, art. 9

**Buna-credinţă la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nu poate fi reţinută în condiţiile în care dobânditorul nu ocupa imobilul cumpărat la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 şi nici nu deţinea un contract de închiriere, acesta încheindu-se ulterior intrării în vigoare a legii.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 3880 din 8 octombrie 2003*

La 13 septembrie 1999, reclamantul H.G.E. a chemat în judecată pârâta D.S.D. şi Municipiul Bucureşti, prin C.G.M.B. şi Primarul General, solicitând a se constata nulitatea absolută a contractului de închiriere nr. 10737 din 30 septembrie 1997 şi a contractului de vânzare cumpărare nr. 2568 din 14 septembrie 1998, încheiate între SC H.N. SA, în calitate de mandatar al pârâtului de rândul 2, şi pârâta de rândul 1.

Reclamantul a mai cerut obligarea pârâtei D.S.D. la restituirea în deplină proprietate a imobilului şi evacuarea acesteia.

În motivarea acţiunii, reclamantul a arătat că este titularul dreptului de proprietate asupra apartamentului ocupat de pârâta D.S.D., calitate ce i-a fost recunoscută prin sentinţa civilă nr. 9083 din 8 iunie 1999, şi a introdus acţiune pentru rezilierea contractului de închiriere la 20 iulie 1998, întrucât pârâta D.S.D. nu a locuit în apartament, iar în timpul soluţionării cauzei ea a cumpărat locuinţa. Temeiul acţiunii, a precizat reclamantul, îl constituie frauda la lege şi cauza ilicită a contractului, precum şi prevederile Legii nr. 112/1995, art. 6 din H.G. nr. 11/1997 şi art. 480 C. civ.

Prin sentinţa civilă nr. 10518 din 5 iunie 2000, Judecătoria Sectorului 1 Bucureşti a admis în parte acţiunea, a obligat pârâtele să lase reclamantului în deplină proprietate şi posesie imobilul din Bucureşti, mansardă, a dispus evacuarea pârâtei D.S.D. din imobilul de mai sus şi s-au respins capetele de cerere privind constatarea nulităţii contractului de închiriere nr. 10737 din 30 septembrie 1997 şi de vânzare-cumpărare nr. 2568 din 14 septembrie 1998, ca neîntemeiate.

În motivarea soluţiei, judecătoria a reţinut că, prin compararea titlurilor de proprietate, s-a dat eficienţă titlului reclamantului, care provine de la adevăratul proprietar, evacuarea pârâtei s-a dispus ca o consecinţă a admiterii primului capăt de cerere şi ea nu are un titlu valabil, iar cererea de constatare a nulităţii contractului de închiriere şi cumpărare s-a respins, reclamantul nefăcând dovada nici uneia dintre cauzele de nulitate invocate.

Apelul declarat de pârâta D.S.D., formulat împotriva hotărârii primei instanţe, a fost admis de Tribunalul Bucureşti, Secţia a V-a civilă şi de contencios administrativ, prin decizia nr. 2872 din 8 noiembrie 2000. Instanţa de a apel a schimbat în parte sentinţa, în sensul că a respins capătul de cerere privind evacuarea pârâtei ca neîntemeiat, menţinând celelalte dispoziţii ale sentinţei şi a anulat ca netimbrat apelul formulat de pârâtul C.G.M.B.

În justificarea respingerii cererii de evacuare a pârâtei, instanţa de apel a învederat că titlul locativ al pârâtei îl constituie contractul de închiriere, care a fost menţinut ca urmare a respingerii capătului de cerere privind constatarea nulităţii lui.

Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, prin decizia nr. 1422 din 14 mai 2001, a respins ca nefondate recursurile formulate de reclamant şi de pârâta D.S.D.

Răspunzând criticilor pârâtei, curtea de apel a învederat că instanţele au realizat o analiză corectă a titlurilor părţilor şi au reţinut că titlul reclamantului este preferat, el provine de la adevăratul proprietar, iar cel al pârâtei de la un proprietar aparent, anume statul.

Împotriva hotărârilor evocate a declarat recurs în anulare Procurorul General al Parchetului de pe lângă Curtea Supremă de Justiţie, fondat pe prevederile art. 330 pct. 2 C. proc. civ., susţinând că hotărârile criticate au fost pronunţate cu încălcarea esenţială a legii, ceea ce a determinat o soluţionare greşită a cauzei pe fond.

S-a solicitat casarea hotărârilor şi respingerea acţiunii introduse de reclamant.

În motivarea recursului în anulare, s-au invocat prevederile art. 46 teza a II-a din Legea nr. 10/2001, potrivit cărora actele juridice de înstrăinare, având ca obiect imobile preluate fără titlu valabil, sunt lovite de nulitate absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credinţă, iar art. 18 lit. d) din aceeaşi lege dispune că măsurile reparatorii se stabilesc în echivalent dacă imobilul a fost înstrăinat fostului chiriaş cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995.



Din coroborarea textelor de lege rezultă că persoanele care au încheiat contracte de vânzare-cumpărare cu bună-credinţă sunt îndreptăţite să păstreze bunul şi spre aceeaşi concluzie conduc şi dispoziţiile art. 1899 C. civ., care stabilesc că buna-credinţă se presupune întotdeauna, sarcina probei contrare revine celui care susţine existenţa relei-credinţe.

Pârâta a îndeplinit toate condiţiile pretinse de lege pentru a putea cumpăra apartamentul, sentinţa prin care s-a constatat preluarea abuzivă de către stat a apartamentului de la reclamant s-a pronunţat după data cumpărării, pârâta fiind, aşadar, de bună-credinţă şi beneficiază de prevederile Legii nr. 10/2001.

Criticile formulate în recursul în anulare împotriva hotărârilor atacate sunt nefondate.

Buna-credinţă a pârâtei în încheierea contractului de vânzare-cumpărare, care constituie argumentul principal în motivarea recursului în anulare, nu poate fi reţinută.

Potrivit art. 9 din Legea nr. 112/1995, chiriaşii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foştilor proprietari sau moştenitorilor acestora pot opta pentru cumpărarea acestor apartamente.

Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995, aprobate prin H.G. nr. 11/1997, prevăd în art. 6 că dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc potrivit art. 9 din lege îl au numai chiriaşii care, având un contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.

Pârâta, la 25 ianuarie 1996, data intrării în vigoare a legii, nu ocupa apartamentul din litigiu şi nici nu avea privitor la el un contract de închiriere. Acesta s-a încheiat la 1 octombrie 1997, deci ulterior intrării în vigoare a legii, cu precizarea că la data încheierii lui normele metodologice evocate erau aplicabile, ele fiind aprobate la data de 18 februarie 1997 prin H.G. nr. 11/1997.

Întrucât pârâta nu întrunea condiţiile prevăzute de lege pentru a putea cumpăra apartamentul, susţinerea bunei sale credinţe nu are nici un suport legal, iar prevederile Legii nr. 10/2001, intrate în vigoare după introducerea acţiunii reclamantului, nu au constituit temeiul legal al pretenţiilor acestuia.

Pentru aceste considerente, recursul în anulare a fost respins.

**În acelaşi sens, a)** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 5396 din 16 decembrie 2003*: Potrivit art. 9 din Legea nr. 112/1995 pentru regle-

mentarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţie de locuinţe trecute în proprietatea statului, chiriaşii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foştilor proprietari sau succesorilor acestora pot opta, după expirarea termenului de 6 luni prevăzut de art. 14 din lege, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a preţului.

Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995, aşa cum au fost aprobate prin H.G. nr. 20/1996 şi republicate în temeiul art. II din H.G. nr. 11/1997, în art. 6 prevăd că au dreptul de a cumpăra apartamentele în care locuiesc, potrivit art. 9 din lege, numai chiriaşii care, având contract de închiriere valabil încheiat, ocupau apartamentele respective la data intrării în vigoare a legii.

În speţă, pârâta-recurentă M.I. nu a avut calitatea de chiriaş la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 – 27 ianuarie 1996 –, deoarece contractul de închiriere nr. 11375 ce a intervenit între ea şi SC A.S.A. Bucureşti s-a perfectat la data de 11 martie 1999.

Cum actul de vânzare-cumpărare nr. 03837 din 30 iunie 1997 a fost întocmit cu încălcarea normelor imperative prevăzute de Legea nr. 112/1995 – cauza actului juridic respectiv fiind ilicită, deoarece vine în contradicţie cu normele imperative ale legii (art. 968 C. civ.) –, sancţiunea aplicabilă este nulitatea absolută a actului de vânzare-cumpărare, şi nu nulitatea relativă, aşa cum a susţinut pârâta-recurentă M.I.

**b)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 421 din 25 ianuarie 2005*: Potrivit art. 2 din Legea nr. 17/1994, contractele de închiriere existente la 1 ianuarie 1988, precum şi cele încheiate şi expirate după 1 ianuarie 1988 se reînnoiesc, în aceleaşi condiţii, dacă chiriaşul ocupă în continuare spaţiul locativ care a făcut obiectul închirierii. Or, această condiţie, nu a fost îndeplinită de pârâţii D.I.E. şi D.V.; aceştia, ca şi fiica lor, D.A., nu mai ocupau, în 1994, apartamentul în litigiu. D.I.E. se afla din 1990 în Suedia, cu statut de emigrant definitiv, iar D.V. s-a stabilit în Suedia în 1988, a făcut cerere de renunţare la cetăţenia română în 1989 şi a obţinut cetăţenia suedeză în 1993. Această situaţie locativă este atestată de actele emise de autorităţile suedeze şi de cartea de imobil, iar împrejurarea că, din diferite motive, organele de evidenţă a populaţiei din România nu au operat în acte modificările ce se impuneau nu conduce la o altă concluzie. De altfel, într-un raport întocmit de departamentul de inspecţie din cadrul C.G.M.B., în luna septembrie 1996, sunt consemnate mai multe ilegalităţi în legătură cu încheierea contractului de închiriere nr. 549/1996 şi s-a propus anularea contractului de vânzare-cumpărare încheiat în baza respectivului contract de închiriere.



Aceste acte fac dovada că au fost încălcate, cu intenţie, dispoziţiile Legii nr. 17/1994, când a fost încheiat contractul de închiriere nr. 549 din 29 august 1996, încât instanţa de apel a procedat legal constatând nulitatea contractului respectiv.

Pe baza contractului de închiriere, încheiat cu încălcarea legii, a fost încheiat, după numai 12 zile, şi contractul de vânzare-cumpărare nr. 10/1996, între SC O. SA Bucureşti şi D.I.E. Contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat, de asemenea, prin fraudă, cu încălcarea Legii nr. 112/1995. Astfel, cu toate că foştii proprietari au înregistrat cereri (la 9 mai 1996 şi la 13 iulie 1996) pentru restituirea apartamentului, pârâtul D.I.E., fără a aştepta expirarea termenului de 6 luni prevăzut de lege, în care foştii proprietari îşi puteau preciza poziţia, a întocmit, la 22 mai 1996, cerere de cumpărare a apartamentului.

Cererea reclamanţilor nu a fost soluţionată, dar SC O. SA Bucureşti a încheiat contractul de vânzare-cumpărare cu pârâtul D.I.E. Dacă s-ar fi făcut verificările necesare se constata că, încă de la 6 august 1996, Comisia locală a sectorului 6 Bucureşti de aplicare a Legii nr. 112/1995 înştiinţase că proprietarii solicitaseră restituirea în natură a apartamentului.

## 35. Cerere de restituire în natură a imobilului preluat de stat formulată de fostul proprietar în temeiul Legii nr. 112/1995, nesoluţionată la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare

C. civ., art. 1898

**Este socotit de rea-credinţă cumpărătorul care cu minime diligenţe putea să cunoască situaţia juridică reală a imobilului.**

**În condiţiile în care fostul proprietar s-a adresat primăriei cu cerere de restituire în natură a imobilului, nu funcţionează buna-credinţă în ceea ce-l priveşte pe dobânditor, întrucât nu a depus nici un fel de minime diligenţe pentru a cunoaşte situaţia juridică a imobilului pe care l-a cumpărat.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 5632 din 8 iunie 2006*

Soluționând recursul declarat de reclamanta G.A.L. împotriva deciziei nr. nr. 372 din 9 martie 2004 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă, Curtea a constatat că acesta este fondat, pentru următoarele considerente:

Din dosar rezultă că imobilul în litigiu situat în București, str. D-tru Zosima nr. 5 a fost dobândit de autorii reclamantei, B.I. și B.M., în baza contractului de vânzare-cumpărare din 1942, transcris la Grefa Tribunalului București, Secția notariat. În urma decesului lui B.M., cota indiviză de ½ din imobil a fost moștenită de B.I, soț supraviețuitor, în cotă de 3/8 și de descendenții B.A.C. și G.L.M., în cote de câte 3/8. La decesul lui B.I., unică moștenitoare a fost reclamanta din cauza de față.

În baza Decretului nr. 223/1974, printr-o primă decizie s-a preluat cu plată în proprietatea statului 3/8 din cota indiviză de ½ din construcțiile în litigiu, iar în ceea ce privește terenul, în aceeași cotă, a fost preluat, fără plată, de stat, iar prin a doua decizie s-a preluat, fără plată, în proprietatea statului, cota de 5/8 din construcții și terenul de 270 mp ce a aparținut autorului B.I.

Prin urmare, titlul statului asupra cotei de 13/16 din imobilul în litigiu l-au constituit cele două decizii administrative emise în baza Decretului nr. 223/1974. În baza acestui titlu, statul, reprezentat de SC R.V. SA, a înstrăinat chiriașului C.P.S., în baza Legii nr. 112/1995, cota indiviză de 13/16 din imobilul în litigiu.

Invocând art. 1 și art. 46 din Legea nr. 10/2001, reclamanta a solicitat restituirea în natură a imobilului și constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare, învederând că a notificat Primăria Municipiului București în sensul restituirii în natură a imobilului, dar nu a primit vreun răspuns.

În timpul derulării litigiului la instanța de fond, Primarul General al Municipiului București a restituit în natură în proprietatea reclamantei suprafața de 152,09 mp, recunoscându-i calitatea de persoană îndreptățită, cât și pe aceea de coproprietară asupra cotei de 3/16 din imobil.

Pe de altă parte, invocând dispozițiile art. 46 din Legea nr. 10/2001, pentru a solicita constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare pentru cota de 13/16 din imobil, reclamanta a avut în vedere că imobilul în discuție a fost preluat fără titlu valabil. De altfel, din această perspectivă au analizat și instanțele acțiunea reclamantei și au respins acest capăt de cerere, pe considerentul că respectivul contract a fost încheiat cu respectarea Legii nr. 112/1995, ne-



făcându-se vreo dovadă în sensul încălcării ordinii publice stabilite prin lege și că atât vânzătorul, cât și cumpărătorul au fost de bună-credință la data perfectării convenției, avându-se în vedere și dispozițiile H.G. nr. 20/1996 sub imperiul căreia a fost încheiată și care stabilea că Decretul nr. 223/1974 reprezenta titlu valid de proprietate pentru stat.

O atare concluzie este însă greșită.

Într-adevăr, dispozițiile Decretului nr. 223/1974, potrivit cărora construcțiile și terenurile puteau fi deținute în proprietate de persoanele fizice (cetățeni români) numai dacă aveau domiciliul în țară, contraveneau prevederilor art. 17 și art. 36 din Constituția din 1965, care consacrau egalitatea cetățenilor români în toate domeniile vieții economice, politice, juridice, sociale și culturale și, totodată, statuau că dreptul de proprietate personală era ocrotit de lege.

Pe de altă parte, întrucât decizia administrativă de preluare a imobilelor ce intrau sub incidența Decretului nr. 223/1974 avea caracter constitutiv de drepturi, pentru ca statul să poată invoca un titlu valid asupra acestora, era necesar ca respectivul act administrativ să fie comunicat celor în cauză și prin aceasta să intre în circuitul civil. Or, în speță, Municipiul București, prin Primarul General, nu a probat comunicarea celor două decizii administrative proprietarilor deposedați și, prin urmare, acestea nu au putut produce efecte juridice, întrucât respectivii proprietari nu au fost puși în poziția de a-și exercita accesul la justiție. Astfel fiind, statul nu deținea un titlu valid cu privire la imobilul în litigiu, în sensul art. 6 din Legea nr. 231/1998.

De asemenea, potrivit art. 1 din Legea nr. 112/1995, măsurile reparatorii vizate prin lege priveau exclusiv imobilele cu destinație de locuințe trecute în proprietatea statului cu titlu. Totodată, Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 statuează că locuințele care au fost preluate de stat cu nerespectarea prevederilor legale în vigoare la data respectivă sunt considerate ca fiind trecute fără titlu în posesia acestuia și nu intră sub incidența legii.

În speță, așa cum s-a relevat, cota de 13/16 din imobilul în litigiu a fost preluată de stat cu nesocotirea dispozițiilor Decretului nr. 223/1974, din moment ce deciziile administrative de preluare nu au fost comunicate proprietarilor deposedați, astfel că, față de prevederile legale evocate, statul nu deținea un titlu valid de proprietate asupra imobilului.

Este de menționat că la data perfectării convenției a cărei nulitate a fost solicitată – 7 aprilie 1997 –erau în vigoare Normele meto-

dologice aprobate prin H.G. nr. 11/1997, iar nu cele aprobate prin H.G. nr. 20/1996, cum greşit a reţinut curtea de apel. Prin urmare, din perspectiva art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, instanţele trebuiau să constate că actul de vânzare-cumpărare intervenit între pârâţi a fost încheiat cu nesocotirea dispoziţiilor art. 1 din Legea nr. 112/1995, întrucât imobilul în litigiu, fiind preluat fără titlu valabil de către stat, nu intra sub incidenţa menţionatei legi.

Mai mult, la data perfectării convenţiei, atât vânzătorul, cât şi cumpărătorul au fost de rea-credinţă. Este socotit de rea-credinţă şi cumpărătorul care, cu minime diligenţe, putea să cunoască situaţia juridică reală a imobilului. Astfel, în cauză, reclamanta a probat că era coproprietara cotei de 3/16 din imobil şi că prin cerere s-a adresat Primăriei Sectorului 1 Bucureşti, în baza Legii nr. 112/1995, pentru restituirea în natură a bunului, solicitând, totodată, ca imobilul să nu fie înstrăinat către chiriaşul deţinător dacă s-ar formula o astfel de cerere. Pârâtul C.P.S. a recunoscut la interogator faptul că statul avea o cotă de 13/16 din imobil, însă nu cunoştea temeiul juridic al preluării. De asemenea, a afirmat că nu cunoştea demersul reclamantei de a solicita bunul în baza Legii nr. 112/1995.

Aceste probe atestă că pârâtul C.P.S. nu a depus nici un fel de diligenţe pentru a cunoaşte situaţia juridică a imobilului pe care l-a cumpărat, astfel că, în ceea ce-l priveşte, prezumţia de bună-credinţă nu funcţionează. Tot astfel, şi vânzătorul a fost de rea-credinţă, întrucât a înstrăinat un imobil ce nu intra sub incidenţa Legii nr. 112/1995, nu a rezolvat cererea reclamantei de restituire în natură a bunului formulată în temeiul Legii nr. 112/1995, deşi avea obligaţia legală să o facă, cu prioritate şi înainte de a soluţiona cererea chiriaşului deţinător. Mai mult, în contractul de vânzare-cumpărare a nominalizat încăperile şi dependinţele înstrăinate, deşi, în calitate de coproprietar, nu putea transmite decât cota-parte indiviză din întreg imobilul.

Aşa fiind, instanţele trebuiau să constate că imobilul în litigiu a fost preluat de stat fără titlu valabil, că, din această perspectivă, nu intră sub incidenţa Legii nr. 112/1995 şi, prin urmare, înstrăinarea lui către chiriaşul dobânditor era lovită de nulitate absolută, cu atât mai mult cu cât la perfectarea convenţiei de vânzare-cumpărare ambii pârâţi au fost de rea-credinţă.

Faţă de cele ce preced, recursul este fondat şi a fost admis.



**În acelaşi sens: a)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2514 din 30 martie 2005*: Recurenţii-pârâţi au mai susţinut că buna lor credinţă la încheierea vânzării a fost dovedită în cauză şi aceasta ar rezulta cu precădere din faptul că reclamantele şi-au manifestat voinţa privind restituirea imobilului la data introducerii acţiunii, şi anume 12 decembrie 1997, în vreme ce contractul de vânzare cumpărare a fost încheiat anterior, la 17 ianuarie 1997, cu respectarea H.G. nr. 11/1997, întrucât reclamantele nu ar fi înregistrat demersuri legale în acest scop.

Critica este vădit contrară dovezilor administrate în cauză, din care se desprind cu relevanţă însăşi cererea formulată de reclamante în temeiul dispoziţiilor Legii nr. 112/1995, însoţită de documentaţia necesară, cât şi adresa prin care Primăria Municipiului Bucureşti confirmă că reclamantele au solicitat restituirea în natură a celor două imobile prin cererea înregistrată la 23 iulie 1996, aşadar anterior vânzării apartamentului în discuţie către chiriaşii recurenţi.

În aceste condiţii, buna-credinţă a subdobânditorilor recurenţi în sensul art. 1898 C. civ. nu poate fi reţinută pentru păstrarea actului, întrucât la vădita rea-credinţă a vânzătorului se adaugă neglijenţa cumpărătorilor, care nu au verificat dacă în momentul încheierii actului cel de la care achiziţionează îndeplineşte toate condiţiile legale spre a putea transmite valabil proprietatea asupra imobilului.

**b)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2133 din 12 martie 2004*: În recursul în anulare s-a arătat că buna-credinţă a dobânditorului rezultă din aceea că, prin minime diligenţe, a putut constata că statul vânzător are un titlu, fără însă a se preciza care au fost acele diligenţe. Aşa cum rezultă din probele administrate în cauză, intimata-intervenientă D.E., cunoscând existenţa cererii formulate în baza Legii nr. 112/1995, trebuia să se informeze pentru a se asigura că această cerere a fost soluţionată definitiv. De altfel, cumpărătoarea avea cunoştinţă de acest demers iniţiat în baza Legii nr. 112/1995, având în vedere că între părţi s-a mai purtat un proces, împrejurare confirmată de însăşi intimata-intervenientă prin răspunsul la interogatoriu.

Astfel, validarea actului de înstrăinare în temeiul principiului *error communis facit ius* nu este posibilă, câtă vreme pârâtul a înstrăinat şi intervenienta a achiziţionat un bun litigios (cu nesocotirea art. 9 din Legea nr. 112/1995), cunoscută fiind atacarea în justiţie a hotărârii Comisiei de aplicare a Legii nr. 112/1995, context în care este exclusă ideea de invincibilitate a erorii şi, corelativ, buna-credinţă.

Or, în atare situaţie, în raport de împrejurarea că actul s-a încheiat de vânzător în frauda dreptului de proprietate al reclamanţilor, cu complicitatea şi, în orice caz, pe riscul cumpărătoarei, operaţiunea de înstrăinare, având o cauză ilicită, este nulă, conform prevederilor art. 948 C. civ. (*fraus omnia corrumpit*).

**c)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 5714 din 28 iunie 2005:* Buna-credinţă, în lumina dispoziţiilor art. 1898 alin. (1) C. civ., poate fi definită drept credinţa posesorului că cel de la care a dobândit bunul avea toate însuşirile cerute de lege pentru a-i transmite proprietatea. Prin antiteză, reaua-credinţă a cumpărătorului poate fi reţinută atunci când a putut avea cel mai mic dubiu asupra dreptului vânzătorului. Jurisprudenţa şi doctrina au admis că încheierea unei vânzări în care părţile sunt de rea-credinţă, ştiind sau trebuind să ştie că bunul aparţine altuia, face ca aceasta să fie nulă absolut pentru cauză ilicită.

În speţă, părţile contractante au avut cunoştinţă de acţiunile întreprinse de intimaţi pentru redobândirea imobilului, ceea ce pune la îndoială buna lor credinţă.

Astfel, la 14 iunie 1992, s-a notat în C.F. 1113 Cluj-Napoca, sub B 4, procesul intentat pentru recunoaşterea dreptului de proprietate al moştenitorilor foştilor proprietari tabulari (dosar nr. 5284 din 14 mai 1992 al Judecătoriei Cluj-Napoca). Reclamanta M.D. locuieşte şi a locuit întotdeauna în apartamentul nr. 4 din imobil.

Cu toate acestea, deşi hotărârea Comisiei pentru aplicarea Legii nr. 112/1995 s-a dat la 19 decembrie 1996, fără a se aştepta finalizarea litigiului, s-au încheiat la datele arătate (anterioare şi concomitente) contractele de vânzare-cumpărare, ceea ce evidenţiază nerespectarea art. 9 din acea lege.

Este neîndoielnică susţinerea intimaţilor că notificarea în C.F. a acţiunii în revendicare are efectul de a declanşa în mintea chiriaşului conştiinţa existenţei adevăratului proprietar şi a unui semn de întrebare în ceea ce priveşte posibilitatea ca Statul Român să fie singurul şi unicul proprietar, chiriaşul nefiind abilitat a face aprecieri asupra admisibilităţii acţiunii în revendicare.

În această situaţie, dacă reaua-credinţă a vânzătorului şi cumpărătorului desemnează cunoaşterea lor ori posibilitatea de a cunoaşte, cu diligenţă minimă, fie a împrejurării că imobilul a cărui cumpărare se doreşte a fost preluat fără titlu valabil, fie doar a faptului că în cadrul unei acţiuni în justiţie ori al altei proceduri legale se solicită redobândirea lui, este evident că în speţă părţile contractante sunt de rea-credinţă. Ele au ignorat toate aspectele ce le obligau să se abţină de la încheierea oricărui act până la stabilirea situaţiei juridice a imobilului; neprocedând în acest mod, este clar că nu se poate reţine buna-credinţă.



**d)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 6583 din 24 noiembrie 2004*: Susţinerea privind faptul că reclamanta nu putea pretinde Comisiei Judeţene Galaţi de aplicare a Legii nr. 112/1995 restituirea în natură, deoarece nu locuia în imobil, nu poate fi primită.

Procedura legală de restituire în natură a unui imobil la cererea proprietarului deposedat putea fi analizată, din punct de vedere legal, numai de comisie şi apoi de instanţa judecătorească. Interpretarea Legii nr. 112/1995 făcută de recurenţii-intervenienţi îi priveşte pe aceştia ca persoane private.

Intervenienţii trebuiau să se încredinţeze că vor cumpăra un bun imobil de la adevăratul proprietar, care posedă titlu pentru ceea ce vinde.

Cererea reclamantei de restituire în natură a imobilului, înregistrată înainte de vânzarea apartamentelor, dovedea intenţia clară a acesteia de a revendica proprietatea.

Pe de altă parte, bunul imobil solicitat a fi cumpărat fusese naţionalizat prin Decretul nr. 90/1950 – fapt notoriu, ştiut de recurenţi – ce conducea la o diligenţă de a afla situaţia juridică a acestuia pentru a se prevala, mai târziu, de buna-credinţă în condiţiile dreptului comun. Acest lucru interveienţii nu l-au făcut. Dacă îl făceau, ar fi fost evident pentru ei că imobilul în care locuiau şi aveau calitatea de chiriaşi era în litigiu, în ceea ce priveşte dreptul de proprietate, în sensul dacă statul poseda sau nu titlu pentru acesta.

Diligenţa necesară putea consta în o solicitare scrisă prin care să se ceară comunicarea situaţiei juridice a imobilului şi dacă există vreo cerere cu privire la acelaşi bun. În lipsa acestor diligenţe, buna-credinţă a cumpărătorului de la un neproprietar – cel puţin în sfera dreptului comun şi anterior Legii nr. 10/2001 – nu se bucură de prezumţie şi, în consecinţă, nu poate produce efecte juridice în cauza de faţă.

Faptul că reclamanta s-a adresat comisiei la 3 octombrie 1996, şi nu în termenul de 6 luni este o chestiune ce o priveşte pe aceasta şi eventualele instanţe de control judiciar. Mai mult, comisia a răspuns reclamantei la această cerere întârziată.

**e)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 175 din 9 ianuarie 2006*: Critica formulată de recurenţii-recla-

manţi, vizând faptul că în mod greşit a reţinut instanţa de apel buna-credinţă la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare şi că s-a dovedit că s-au făcut demersuri pentru a se afla situaţia juridică a imobilului, se vădeşte a fi fondată.

Astfel, faţă de împrejurarea că reclamanţii au solicitat restituirea în natură a imobilului prin cereri depuse la data de 11 iulie 1996 la Comisia municipală pentru aplicarea Legii nr. 112/1995, deci cu mult timp înainte dea fi vândute, şi având în vedere că Primăria Municipiului Bucureşti şi SC H.N. SA nu au soluţionat cererile reclamanţilor în termen de 60 de zile, potrivit art. 17 din Legea nr. 112/1995, preferând să vândă imobilul, este de reţinut reaua-credinţă a acestora la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Cu toate că art. 13 din H.G. nr. 11/1997 obliga comisiile şi unităţile specializate în vânzarea locuinţelor să întreprindă demersurile necesare pentru a clarifica situaţia juridică a locuinţei, atunci când au indicii că o locuinţă face parte din cele prevăzute la art. 1 alin. (4) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995, în speţă acestea nu s-au conformat legii şi au vândut pârâţilor imobilul în litigiu.

Potrivit art. 11 din contractul de prestări servicii (pentru anul 1996) aprobat prin Hotărârea C.G.M.B., încheiat cu pârâta SC H.N. SA, aceasta avea obligaţia să ceară acordul prealabil al Comisiei municipale de aplicare a Legii nr. 112/1995 până la rezolvarea integrală a dosarelor de restituire în natură sau despăgubiri, depuse la primării, de către proprietarii sau moştenitorii acestora. Este de observat inexistenţa dovezii că s-ar fi cerut acest acord.

În ceea ce-i priveşte pe intimaţii-pârâţi cumpărători, aceştia, cu o minimă diligenţă care trebuie manifestată, ar fi putut să se informeze asupra modului în care statul a preluat imobilul.

Dacă ar fi depus o minimă diligenţă, consultând listele cu imobile revendicate aflate la Primăria Sectorului 1 Bucureşti sau la pârâta SC H.N. SA, ar fi aflat că imobilul în cauză este revendicat.

Mai mult, contractele de vânzare-cumpărare purtau pe verso clauza potrivit căreia vânzătorul este „exonerat de orice obligaţie privind evicţiunea decurgând din orice acţiune în revendicare ce ar fi intentată de către fostul proprietar", menţiune ce ar fi trebuit să atragă atenţia pârâţilor cumpărători.

Buna-credinţă a intimaţilor-pârâţi nu poate fi reţinută. Una dintre condiţiile validării actului subdobânditorului este aceea ca eroarea să fie comună şi invincibilă, greu de descoperit şi evitat, iar buna-credinţă a subdobânditorului trebuie să fie perfectă, adică lipsită de orice culpă sau chiar îndoială imputabilă acestuia.



**În sens contrar,** şi anume că existenţa unei cereri de restituire în natură a unui imobil în temeiul Legii nr. 112/1995 nu are relevanţă juridică şi nu este de natură a înlătura buna-credinţă a dobânditorilor, întrucât sub imperiul Legii nr. 112/1995 erau îndreptăţiţi la restituire în natură numai foştii proprietari care locuiau la data de 22 decembrie 1989 în calitate de chiriaşi în apartamentele trecute în proprietatea statului, *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2269 din 21 martie 2005*: De la început este de observat că susţinerile făcute în motivarea recursului sunt de natură a conduce la inversarea sarcinii probei, astfel cumpărătorii având de dovedit că au fost de bună-credinţă.

Or, potrivit art. 1899 C. civ., buna-credinţă se presupune totdeauna şi sarcina probei cade asupra celui ce alegă rea-credinţă.

Astfel, în speţă, astfel cum au constatat şi toate instanţele care s-au pronunţat în cauză, reclamanţii nu au fost în măsură să înlăture această prezumţie şi nici nu au invocat motive concrete, de natură să înlăture buna-credinţă a cumpărătorilor.

În acest sens, s-a reţinut că actul de înstrăinare a fost încheiat la finele anului 1996, în temeiul Legii nr. 112/1996 şi sub imperiul O.G. nr. 20/1996, fiind deci inaplicabile prevederile H.G. nr. 11/1997, invocate prin recurs, iar acţiunea, ce se înscrie ca singura şi prima manifestare de voinţă adusă la cunoştinţa pârâţilor în sensul redobândirii proprietăţii de către reclamant, a fost formulată după trei ani de la vânzare.

Este adevărat că la data de 6 iunie 1991 aceştia au făcut o solicitare Consiliului Local Cluj pentru restituirea apartamentului, însă aceasta nu a fost comunicată şi chiriaşilor.

În plus, sub imperiul Legii nr. 112/1995, potrivit cu care, conform art. 5, erau îndreptăţiţi la restituire în natură numai foştii proprietari, care locuiau la data de 22 decembrie 1989 în calitate de chiriaşi în apartamentele trecute în proprietatea statului, această cerere este lipsită de relevanţă juridică şi nu este de natură a înlătura buna-credinţă a dobânditorilor.

**În acelaşi sens: a)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 4116 din 31 mai 2004*: Înregistrarea cererii la comisia de specialitate nu a fost adusă la cunoştinţa pârâţilor în nici un mod, iar aceştia, fiind chiriaşi ai locuinţei, nu aveau calitatea să facă

investigații pentru a afla despre eventuala solicitare a foștilor proprietari. Ei aveau numai obligația de a depune diligențe să cunoască dacă statul avea titlu, constatarea valabilității acestuia fiind de competența instanțelor de judecată, ce nu puteau fi sesizate de chiriași. Dar, în speță, sunt incidente prevederile art. 2 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, potrivit căruia persoanele prevăzute la art. 1 beneficiază de restituirea în natură, prin redobândirea dreptului de proprietate asupra apartamentelor în care locuiesc în calitate de chiriași sau a celor care sunt libere, iar pentru celelalte apartamente primesc despăgubiri în condițiile art. 12 din lege.

Prin urmare, restituirea în natură a fost condiționată de ocuparea locuințelor, în calitate de chiriași, ceea ce, în mod clar, nu este cazul în speță.

În aceste condiții, rezultă că înregistrarea cererii de restituire nu afectează în nici un mod valabilitatea încheierii actului de vânzare-cumpărare, dacă acesta a fost perfectat în condițiile legii.

De altfel, nu s-a contestat, în cauză, faptul că pârâții ocupau locuința în calitate de chiriași de mai mulți ani, fiind, la rândul lor, expropriați, și că întruneau cerințele art. 9 și urm. din lege, pentru a putea cumpăra locuința.

**b)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 6616 din 25 noiembrie 2004*: Buna-credință a pârâților cumpărători înseamnă, de principiu, credința lor comună și invincibilă, neafectată de nici o bănuială și bazată pe verificări și diligențe în acest sens, că titlul vânzătorului nu este afectat de nici un viciu și că dobândesc în mod valabil, de la adevăratul proprietar. Or, la momentul la care au dobândit H.V.S. – 8 decembrie 1996, soții L. – 24 ianuarie 1997 și P.T. – 9 mai 1997), nu exista pe rolul instanțelor nici un proces intentat de moștenitoarea proprietarilor, iar aceasta nu le trimisese vreo notificare. Chiar dacă ar fi avut cunoștință de faptul că prin cererea nr. 791/1996, întemeiată pe dispozițiile Legii nr. 112/1995, P.S. s-a adresat Primăriei Sectorului 2 București, acest demers le-ar fi întărit convingerea că pot dobândi valabil, întrucât la acel moment reclamanta nu avea vocație decât la despăgubiri, nu și la restituirea în natură.

Așa fiind, cum acțiunea în justiție a fost formulată abia la 14 ianuarie 1998, iar pârâții persoane fizice chemați în judecată la 19 octombrie 1998, nu există nici un element care să înfrângă prezumția de bună-credință existentă la momentul încheierii contractelor.

**c)** *C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 1005 din 13 martie 2003*: S-a reținut că pârâții au cumpărat imobilul la 18 decembrie 1996, 20 decembrie 1996, respectiv la 16 ianuarie 1997, când nu puteau să aibă cunoștință de faptul că imobilul va fi revendicat de reclamantă prin justiție la 17 decembrie 1997.



Așadar, imobilul a fost cumpărat cu respectarea prevederilor art. 9 și art. 14 din Legea nr. 112/1995, în sensul că pârâții au optat pentru cumpărarea imobilului după expirarea termenului de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii (29 ianuarie 1996), termen în care cererile persoanelor îndreptățite la restituirea în natură puteau fi depuse (29 iulie 1996).

Reclamanta B.R. a solicitat Comisiei locale de aplicare a Legii nr. 112/1995 restituirea în natură a imobilului la 18 iulie 1996, termenul limită fiind 29 iulie 96, dar pârâții nu au fost notificați cu privire la această cerere.

Ca atare, în momentul încheierii actelor de înstrăinare, adică a celor 3 contracte de vânzare-cumpărare, subdobânditorii (pârâți în proces) au fost de bună-credință, motiv pentru care nulitatea dedusă din ilicitatea cauzei nu le este aplicabilă.

Cauza ilicită a vânzării lucrului altuia atrage nulitatea absolută a actului de înstrăinare, în temeiul art. 966 C. civ., numai dacă a fost cunoscută de subdobânditor.

**d)** *C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 2683 din 19 iunie 2003*: În baza Legii nr. 112/1995, reclamanta nu putea obține o restituire în natură întrucât nu locuia în apartamentul respectiv.

Toate aceste împrejurări atestă în mod cert că la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, care este valid, intervenienții au fost de bună-credință.

Or, este unanim admis că principiul desființării actului subsecvent cunoaște în aplicarea sa o importantă excepție, și anume situația dobânditorului de bună-credință și cu titlu oneros, ceea ce dă expresie ocrotirii aparenței de drept și securității dinamice a circuitului civil și în raport de care acțiunea trebuia respinsă.

**e)** *C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 4828 din 18 noiembrie 2003*: Încă de la 27 mai 1994, la cererea reclamanților, pârâta SC H.N. SA a comunicat situația juridică a imobilului, iar la 3 iulie 1996, aceștia și-au înregistrat cererea de restituire în natură a imobilului.

În concluzie, titlul de proprietate al pârâților a fost încheiat cu respectarea legii speciale, Legea nr. 112/1995, care exclude obligația chiriașului de a face verificări ulterioare depunerii cererii de cumpărare, deoarece aprobarea acesteia este de competența exclusivă a mandatarului legal, adică SC H.N. SA.

**Notă:** Aceste ultime opinii nu sunt ferite de critici, în condiţiile în care chiar Legea nr. 112/1995 (art. 9) prevede că se pot vinde chiriaşilor imobilele care „nu se restituiau foştilor proprietari", ceea ce înseamnă, în contextul legii, soluţionarea irevocabilă a unei cereri formulate de restituire în natură.

Cu minime demersuri s-ar fi putut afla de către chiriaşii care au formulat cereri de cumpărare dacă imobilele au fost solicitate a fi restituite în natură de către foştii proprietari sau moştenitorii acestora şi aceştia puteau cunoaşte astfel caracterul cert sau incert al titlului vânzătorului.

Prevederea în sensul că pot fi vândute numai imobilele care nu se restituie fostului proprietar (art. 9) era cuprinsă chiar în Legea nr. 112/1995, lege în baza căreia se încheiau contractele de vânzare-cumpărare.

A se vedea şi *supra*, nota de la speţa nr. 27

A se avea în vedere şi Hotărârea Curţii Europene în cauza *Păduraru c. României*, precum şi celelalte hotărâri pronunţate în cauze similare, anexate.

## 36. Cerere de restituire în natură formulată în temeiul Legii nr. 112/1995. Cerere formulată de altcineva decât reclamanţii foşti proprietari

Legea nr. 112/1995, art. 9, art. 14

**Faptul că cererea de retrocedare a fost formulată sau nu chiar de către reclamanţi sau de altcineva pentru aceştia sau acela că procura a fost dată ulterior nu are nici o importanţă din perspectiva atitudinii subiective a cumpărătorilor şi nici a vânzătorului, care era obligat să sisteze orice procedură de vânzare până la soluţionarea cererii de restituire în natură a imobilului, şi nu să procedeze la vânzare înainte de finalizarea procedurii administrative, cu încălcarea art. 9 şi art. 14 din Legea nr. 112/1995.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2105 din 24 februarie 2006*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

Prin sentinţa civilă nr. 234 din 19 februarie 2002, Tribunalul Bucureşti, Secţia a III-a civilă, rejudecând cauza, a admis acţiunea formulată de reclamantele Z.C.R. şi J.A. la data de 30 iunie 1999, împotriva pârâţilor C.G.M.B., D.I., D.-B.G.C., D.-B.M., C.V., C.E. şi G.M. şi i-a obligat pe pârâţi să le lase reclamantelor în deplină proprietate şi liniştită posesie imobilul situat în str. Prof. Ion Bogdan nr. 18, sector 1.



Prin decizia civilă nr. 610 din 14 aprilie 2004, Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, a respins excepţia lipsei legitimării procesuale active şi, totodată, a respins ca nefondate apelurile declarate de pârâţi împotriva sentinţei.

Pentru a pronunţa această decizie, instanţa a reţinut următoarele:

Excepţia lipsei calităţii procesuale active a reclamantelor, întemeiată pe unele neconcordanţe referitoare la domiciliul reclamantei Z.C. şi la prenumele reclamantei J.A., este nefondată faţă de actele depuse la dosar, respectiv: actele de stare civilă, certificatul de moştenitor şi titlurile de proprietate cu privire la apartamentele care compun imobilul în litigiu.

În ceea ce priveşte excepţia lipsei calităţii procesuale pasive a Primăriei Municipiului Bucureşti, curtea a reţinut că şi aceasta este nefondată, deoarece nici primarul şi nici C.G.M.B. nu stau în proces în nume propriu, ci numai ca reprezentanţi ai unităţii administrativ-teritoriale care este Municipiul Bucureşti.

Ca atare, pârâta se legitimează pasiv în cauză, fiind parte în contractul a cărui valabilitate se analizează în cauză.

Pe fondul cauzei, curtea de apel a reţinut că toţi apelanţii-pârâţi au încheiat contractele de vânzare-cumpărare cu privire la apartamentele care compun imobilul în litigiu în temeiul Legii nr. 112/1995.

Aceste contracte au fost încheiate în condiţiile în care reclamantele sesizaseră Comisia de aplicare a Legii nr. 112/1995 cu cereri de restituire în natură a imobilului, înregistrate sub nr. 1919 din 7 mai 1996, respectiv nr. 1338 din 15 iulie 1996, fapt consemnat de organele abilitate să încheie contractele chiar pe cererile de cumpărare formulate de pârâţi. Cum pârâţii au cunoscut despre existenţa cererilor de restituire în natură depuse de fostele proprietare, încheierea contractelor de vânzare-cumpărare s-a făcut cu nerespectarea dispoziţiilor art. 9 şi art. 14 din Legea nr. 112/1995, dispoziţiile legale menţionate fiind încălcate cu bună ştiinţă de către pârâţii-apelanţi.

Pe parcursul procesului au decedat pârâţii G.M. şi C.E., în drepturile acestora subrogându-se moştenitorii G.-G.L., C.I.M. şi N.A.C.

Împotriva acestei decizii au declarat recurs pârâţii: D.-B.C.G. şi D.-B.M., D.I. şi G.-G.L., C.V., C.M. şi N.A.M. şi C.G.M.B., prin Primarul General.

1. Cererile de recurs formulate de recurenţii D.-B.C.G. şi D.-B.M., respectiv C.V., C.M. şi N.A.M. sunt motivate identic, iar criticile

acestora, subsumate motivului de nelegalitate prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ., sunt următoarele:

1.1. Atât prima instanţă, cât şi instanţa de apel au evidenţiat necesitatea comparării titlurilor, dar acest criteriu nu este prevăzut de nici o dispoziţie legală în vigoare, ci a fost consacrat de jurisprudenţa interbelică şi preluat greşit după anul 1995.

În opinia recurenţilor, titlul lor de proprietate îl reprezintă contractele de vânzare-cumpărare încheiate cu respectarea dispoziţiilor Legii nr. 112/1995 şi care, conform art. 18 lit. d) din Legea nr. 10/2001, ignorate de cele două instanţe, sunt preferabile titlurilor de proprietate ale reclamantelor.

1.2. Instanţa de apel a încălcat şi dispoziţiile art. 6 din Convenţia europeană a drepturilor omului referitor la un proces echitabil. Astfel, tribunalul, ca instanţă de fond, a luat în discuţie numai argumentul comparării titlurilor, ignorând susţinerile pârâţilor referitoare la aplicabilitatea dispoziţiilor Legii nr. 10/2001 şi ale Legii nr. 112/1995. Suplinirea motivării oferită de curtea de apel nu este suficientă, deoarece privează părţile de un grad de jurisdicţie.

1.3. Curtea de apel a dat o interpretare proprie şi eronată situaţiei bunei-credinţe, considerând că dispoziţiile Legii nr. 10/2001 nu ar fi aplicabile în cauză, deoarece nu erau în vigoare la momentul introducerii cererii; or, aceste dispoziţii nu sunt decât o aplicare a reglementărilor cu caracter general din Codul civil.

1.4. Curtea nu s-a pronunţat asupra excepţiei lipsei calităţii procesuale active a reclamantelor, reţinând în mod eronat că apărătorul apelanţilor nu a mai susţinut excepţia şi argumentând superficial că reclamantele au calitatea de moştenitoare.

Recurenţii au solicitat în principal modificarea deciziei, admiterea apelului, schimbarea sentinţei şi respingerea acţiunii, iar în subsidiar trimiterea cauzei spre rejudecare la tribunal.

2. Recurenţii D.I. şi G.-G.L. au criticat decizia curţii de apel în temeiul art. 304 pct. 9 C. proc. civ., susţinând că au fost greşit aplicate dispoziţiile art. 9 din Legea nr. 112/1995 şi art. 18 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 10/2001.

În dezvoltarea acestui motiv de recurs, recurenţii au arătat că a fost apreciat greşit probatoriul şi că în mod greşit s-a reţinut de către instanţă că recurenţii au cumpărat locuinţele deţinute în calitate de chiriaşi, în condiţiile în care existau cereri de retrocedare formulate de reclamante şi de care ei aveau cunoştinţă. În realitate, au susţinut recurenţii, reclamantele nu s-au adresat niciodată Comisiei pentru aplicarea Legii nr. 112/1995; profitând de o asemănare de nume, o nepoată a reclamantelor, Z.V.R., a adresat o cerere pentru restituirea imobilului, la care nu avea vocaţie legală, trecând în cerere şi numele proprietarei imobilului de la data naţionalizării, care nu mai era în viaţă la data apariţiei Legii nr. 112/1995. După mai mulţi ani, reclamantele au dat numitei Z.V.R. o procură pentru redobândirea imobilelor, fără legătură cu demersul la comisie.



De asemenea, s-a reţinut greşit că reclamantelor li s-ar fi retrocedat prin hotărâre judecătorească întregul imobil; în realitate, la data pronunţării acelei hotărâri, recurenţii cumpăraseră deja apartamentele pe care le deţinuseră în calitate de chiriaşi.

Recurenţii au solicitat instanţei de recurs să constate că ei sunt cumpărători de bună-credinţă şi că, faţă de dispoziţiile art. 18 lit. d) din Legea nr. 10/2001, reclamantele nu pot pretinde restituirea imobilului în natură, ci doar plata de despăgubiri.

Recurenţii au solicitat admiterea recursului, desfiinţarea celor două hotărâri şi respingerea acţiunii reclamantelor faţă de ei.

3. Recurentul C.G.M.B. a invocat, de asemenea, dispoziţiile art. 304 pct. 9 C. proc. civ. în motivarea recursului, susţinând că au fost încălcate dispoziţiile art. 9 şi art. 14 din Legea nr. 112/1995.

Recurentul a arătat că la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare au fost respectate dispoziţiile Legii nr. 112/1995 şi că din întreg probatoriul administrat rezultă buna-credinţă a părţilor contractante.

În ceea ce priveşte capătul de cerere având ca obiect revendicarea, recurentul nici nu mai are calitate procesuală pasivă, deoarece nu mai are posesia imobilului.

Intimaţii nu au depus la dosar întâmpinare.

Analizând decizia recurată prin prisma motivelor de recurs formulate, Înalta Curte a constatat următoarele:

Deşi toţi recurenţii şi-au întemeiat cererile, în drept, pe dispoziţiile art. 304 pct. 9 C. proc. civ., unele critici vizează greşita reţinere a situaţiei de fapt, ca urmare a interpretării greşite a probelor.

Aceste critici nu pot fi analizate, deoarece, la data pronunţării deciziei – 14 aprilie 2004 – era deja abrogat, prin O.U.G. nr. 138/2000, art. 304 pct. 11 C. proc. civ., care ar fi permis cenzurarea temeiniciei hotărârii sub acest aspect.

Prin urmare, pornind de la situaţia de fapt astfel cum a fost reţinută de instanţa de apel, Înalta Curte a analizat dacă, în raport de această situaţie, au fost corect aplicate dispoziţiile legale invocate de recurenţi.

În ceea ce priveşte situaţia de fapt, curtea de apel a reţinut că:

Reclamantele au calitatea de moştenitoare ale fostei proprietare, respectiv proprietară directă pentru unul din apartamentele care compun imobilul din str. Prof. Ion Bogdan, fapt dovedit cu actele de stare civilă, certificatele de moştenitor şi actele de proprietate depuse la dosar.

Imobilul în litigiu a fost restituit reclamantelor printr-o hotărâre judecătorească irevocabilă, prin care s-a stabilit, cu autoritate de lucru judecat, că preluarea acestuia de către stat a avut un caracter abuziv.

Pârâţii au cumpărat apartamentele care compun imobilul, în condiţiile în care reclamantele formulaseră cereri de restituire a imobilului în natură, iar menţiunea că aceste cereri fuseseră formulate se regăseşte chiar pe verso-ul cererilor de cumpărare ale pârâţilor; cererile de restituire în natură se aflau la dosarul comisiei de aplicare a Legii nr. 112/1995, cu nr. 1338.

În raport de această situaţie de fapt, toate criticile de nelegalitate formulate de recurenţi sunt nefondate.

Instanţa a procedat la compararea titlurilor reclamantelor şi pârâţilor, pentru că a fost sesizată cu o acţiune în revendicare, întemeiată pe dispoziţiile art. 480 C. civ.; o atare comparaţie, fără a fi prevăzută expres de un text legal, este obligatorie atunci când atât reclamantul, cât şi pârâtul prezintă titluri de proprietate pentru unul şi acelaşi bun; în lipsa unei astfel de comparaţii, nu se poate stabili care din părţi este îndreptăţită să-şi exercite prerogativele de proprietar, conform art. 480 C. civ.

Recurenţii au susţinut că titlurile lor, reprezentate de contractele de vânzare-cumpărare încheiate în baza Legii nr. 112/1995, sunt preferabile titlului reclamantelor, conform dispoziţiilor Legii nr. 10/2001.

În realitate, Legea nr. 10/2001 stabileşte că restituirea în natură nu este posibilă şi că, practic, contractele de vânzare-cumpărare încheiate de chiriaşi cu statul sunt preferabile titlurilor de proprietate ale persoanelor îndreptăţite la măsuri reparatorii numai în anumite condiţii, şi nu în orice situaţie, aşa cum au pretins recurenţii, invocând dispoziţiile art. 18 lit. d) din lege.

Astfel, dacă imobilul a fost preluat fără titlu valabil, contractul de vânzare-cumpărare este lovit de nulitatea absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credinţă.

În acest sens sunt dispoziţiile art. 45 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, republicată (fost art. 46, la data judecării cauzei în apel).

Este adevărat că reclamanţii nu şi-au întemeiat cererea pe dispoziţiile acestei legi, care nu era în vigoare la data introducerii acţiunii, dar aşa cum chiar recurenţii au arătat, legea nu face decât să reia un principiu general de drept, care ocroteşte pe dobânditorul de bună-credinţă



şi cu titlu oneros al bunului, astfel încât analiza efectuată de instanţa de apel pe aspectul bune-credinţe corespunde scopului urmărit de legiuitor odată cu adoptarea legii speciale de reparaţie.

Faptul că, sub acest aspect, instanţa de apel a suplinit motivarea primei instanţe nu reprezintă o încălcare a principiului dublului grad de jurisdicţie, dat fiind caracterul devolutiv al apelului şi configuraţia art. 297 C. proc. civ. în vigoare la data pronunţării deciziei.

Nu există nici un motiv să se reţină că pârâţii nu au avut parte de un proces echitabil, câtă vreme aceştia au cunoscut de la intentarea acţiunii că titlurile lor de proprietate sunt contestate şi şi-au putut face apărările necesare în cauză.

Astfel, chiar în cuprinsul cererii de chemare în judecată se arată că reclamanţii nu au putut fi puşi în posesia imobilului retrocedat, deoarece „în mod nelegal, cu încălcarea dispoziţiilor Legii nr. 112/1995 şi a principiului că nimeni nu poate înstrăina ceea ce nu are în proprietate, chiriaşii au reuşit să obţină de la funcţionari neatenţi actele de vânzare-cumpărare menţionate, care nu au nici o putere legală".

În ceea ce priveşte reaua-credinţă a părţilor contractante, aceasta fost corect stabilită de instanţă, faţă de situaţia de fapt reţinută.

Astfel, cu privire la imobilul în litigiu se formulase o cerere de retrocedare în natură, care exista la dosarul comisiei de aplicare a Legii nr. 112/1995.

Despre existenţa acestei cereri oricare din chiriaşii interesaţi să cumpere apartamentul ocupat putea să afle cu minimele diligenţe ale unui cumpărător care acţionează cu bună-credinţă, în sensul că doreşte să se asigure că cel cu care contractează este adevăratul proprietar al bunului.

Or, o atare cerere de retrocedare era aptă să creeze un dubiu serios asupra valabilităţii titlului statului cu privire la imobilul preluat în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

Mai mult, în speţă s-a reţinut că pârâţii au şi luat cunoştinţă despre această împrejurare, din referatul întocmit chiar pe cererile lor de cumpărare.

Faptul că cererea de retrocedare a fost făcută sau nu chiar de reclamante sau de altcineva pentru acestea sau acela că procura a fost dată ulterior nu au nici o importanţă din perspectiva atitudinii subiective a cumpărătorilor şi nici din aceea a vânzătorului, care era obligat să sisteze orice procedură de vânzare până la soluţionarea cererii de restituire în natură a imobilului şi nu să procedeze la vânzare înainte de finalizarea procedurii administrative, cu încălcarea art. 9 şi art. 14 din Legea nr. 112/1995.

De asemenea, împrejurarea că, la data la care reclamantele au obţinut – în contradictoriu cu C.G.M.B. – retrocedarea întregului imobil, o parte din apartamente erau deja vândute nu are nici o consecinţă în ceea ce priveşte buna sau reaua-credinţă a pârâţilor, singurul aspect relevant reţinut de instanţe din hotărâre a anterioară fiind acela că imobilul a fost preluat de stat fără titlu valabil.

Referitor la calitatea procesuală a pârâtului C.G.M.B., instanţa de apel a reţinut, în mod corect, că participarea acestuia la judecată se impune în raport de analiza valabilităţii contractului de vânzare-cumpărare, la care este parte contractantă şi a cărui nulitate a fost invocată pe cale de excepţie în cadrul acţiunii în revendicare.

Pentru aceste considerente, Înalta Curte a menţinut decizia şi, în baza art. 312 C. proc. civ., a respins recursurile ca nefondate.

## 37. Cerere de restituire în natură formulată în temeiul Legii nr. 112/1995, respinsă şi necontestată. Contract de vânzare-cumpărare încheiat ulterior

Legea nr. 10/2001, art. 18 lit. d)[1]

**În condiţiile în care cererea de restituire înregistrată la Comisia de aplicare a Legii nr. 112/1995 a fost respinsă ca nefondată, iar foştii proprietari nu au contestat această soluţie, precum şi în condiţiile în care vânzătoarea şi cumpărătorii nu au fost notificaţi de reclamanţi asupra vreunei cereri de restituire, iar acţiunea în revendicare a fost introdusă ulterior, prezumţia de bună-credinţă a cumpărătorilor nu este răsturnată.**

**Nefiind invocat un alt fapt care să afecteze cauza contractului, în condiţiile în care s-a încheiat cu respectarea dispoziţiilor Legii nr. 112/1995, contractul se bucură de eficacitatea dată prin art. 18 lit. d) din Legea nr. 10/2001.**

*Î.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2011 din 9 martie 2004*

1. Reclamanţii, cu domiciliul în Franţa, la 10 mai 1999, prin mandatarul B.V., au cerut obligarea Primăriei Bucureşti să le predea, în natură, apartamentul preluat de stat în baza Decretului nr. 223/1974, prin decizia nr. 605 din 14 mai 1985.

După primul ciclu judiciar, reclamanţii şi-au completat obiectul acţiunii, solicitând şi constatarea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare nr. 1427 din 12 decembrie 1996, dintre Primărie şi pârâţii chiriaşi.

Prin sentinţa civilă nr. 6107 din 29 mai 2001, s-a respins acţiunea, apelul fiind respins, ca nefondat, prin decizia nr. 326 din 30 noiembrie 2001, iar în recurs, prin decizia nr. 1515/2002, a fost admisă acţiunea, s-a declarat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare şi a fost admisă acţiunea în revendicare.

2. Procurorul general, în baza art. 330 pct. 2 C. proc. civ., a declarat recurs în anulare, întrucât:

– reclamanţii au achiziţionat apartamentul cu plata în rate, achitând doar avansul şi câteva rate, diferenţa de 84.211 lei din valoarea creditului primit prin contractul de împrumut nr. 208494 din 23 iunie 1982 fiind achitată de D.G.D.A.L., astfel că nu au dobândit dreptul exclusiv de proprietate;

– în raport de aceasta şi de art. 3 din contractul de împrumut, apartamentul a fost preluat cu titlu de stat, în forma executării silite directe;

– contractul de vânzare-cumpărare s-a încheiat cu respectarea Legii nr. 112/1995, fiind aplicabile dispoziţiile nr. 18 lit. d) şi art. 46 din Legea nr. 10/2001, întrucât reclamanţii au formulat, la 29 mai 1996, cerere de restituire în baza Legii nr. 112/1996, respinsă de comisie;

– după expirarea termenului de 6 luni, prevăzut de art. 14 din Legea nr. 112/1995, apartamentul a fost vândut chiriaşilor, care au fost de bună-credinţă, nefiind notificaţi de reclamanţi, ca şi vânzătoarea.

În sfârşit, contractul de vânzare-cumpărare nr. 01427 din 12 decembrie 1996, s-a încheiat conform Legii nr. 112/1996, iar acţiunea

[1] Articolul 18 avut în vedere la soluţionarea speţei a fost modificat, având în prezent următorul conţinut: „Măsurile reparatorii se stabilesc numai în echivalent şi în următoarele cazuri:

a) persoana îndreptăţită era asociat la persoana juridică proprietară a imobilelor şi a activelor la data preluării acestora în mod abuziv, cu excepţia cazului în care persoana îndreptăţită era unic asociat sau persoanele îndreptăţite asociate erau membri ai aceleiaşi familii;

b) imobilul nu mai există la data intrării în vigoare a prezentei legi, cu excepţia imobilelor distruse ca urmare a unor calamităţi naturale;

c) imobilul a fost înstrăinat cu respectarea dispoziţiilor legale".

în revendicare a fost înregistrată la 10 mai 1999, la 2 ani şi 5 luni de la această dată.

3. Recursul în anulare este fondat.

3.1. Într-adevăr, cronologia operaţiunilor şi actelor juridice sau procesuale este cea din motivarea recursului în anulare.

Cererea de restituire s-a înregistrat la 29 mai 1996, la Comisia de aplicare a Legii nr. 112/1995, care a respins-o ca nefondată. Ulterior, reclamanţii nu au mai efectuat nici un demers în cadrul Legii nr. 112/1995 sau pe calea dreptului comun, astfel că, în condiţiile acelei legi, prin contractul din 12 decembrie 1996, apartamentul a fost vândut de Primărie pârâţilor-recurenţi.

Vânzătoarea şi cumpărătorii nu au fost notificaţi de reclamanţi asupra cererii de restituire, iar acţiunea în revendicare a fost introdusă la 10 mai 1999.

3.2. Drept consecinţă, prezumţia de bună-credinţă a cumpărătorilor nu a fost răsturnată, nefiind invocat un alt fapt care să afecteze cauza contractului, în condiţiile în care acesta s-a încheiat cu respectarea dispoziţiilor Legii nr. 112/1995, astfel că se bucură de eficacitatea dată prin art. 18 lit. d) din Legea nr. 10/2001.

În sfârşit, preluarea s-a demonstrat că a fost cu titlu valabil, căci a fost fundamentată atât prin caracterul sancţionator al dispoziţiei art. 4 din Decretul nr. 223/1974, cât şi prin finalitatea executării silite directe a creanţei bugetare de 84.211 lei faţă de debitorii reclamanţi, în condiţiile contractuale asumate prin cele două contracte încheiate la aceeaşi dată, 23 iunie 1982, cel de împrumut şi cel de construire cu plata în rate.

Aşa fiind, dând o interpretare eronată de probelor, instanţa de recurs a schimbat sentinţa şi a modificat decizia, săvârşind o încălcare esenţială a Legii nr. 112/1995 şi a Legii nr. 10/2001, ceea ce a atras casarea şi respingerea recursului.

**În acelaşi sens,** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 5751 din 20 octombrie 2004*: Din materialul probator administrat în cauză rezultă fără dubiu că pârâţii M.D. şi E. au fost de bună-credinţă la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 20 din 22 ianuarie 1997.

Astfel, la data perfectării convenţiei, C.F. nr. 293 Buziaş cu nr. top 70 şi 71 indica drept titular al dreptului Statul Român.

Reclamanţii nu au notat în C.F. intenţia lor de a revendica imobilul în litigiu şi, de altfel, deşi s-au adresat cu petiţii la diferite organe administrative, pentru redobândirea bunului nu au sesizat instanţele de judecată cu o astfel de acţiune.



Dimpotrivă, reclamanţii s-au adresat Comisiei judeţene pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 112/1995, solicitând restituirea în natură a imobilului, cerere ce le-a fost respinsă prin hotărârea nr. 12 din 16 mai 1996, pe motiv că, fiind cetăţeni străini, conform art. 4 din lege, nu erau îndreptăţiţi să beneficieze de prevederile acesteia (dosar nr. 49/2002). Hotărârea nu a fost atacată în justiţie.

De asemenea, este de semnalat faptul că, potrivit depoziţiei martorei G.V., angajată a Primăriei oraşului Buziaş la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 20 din 22 ianuarie 1997 (dosar nr. 49/2002), pârâţii M.D. şi E. au cerut, anterior perfectării convenţiei, relaţii referitoare la situaţia juridică a imobilului, ocazie cu care au fost informaţi de existenţa hotărârii nr. 12 din 16 mai 1996, prin care li se respinsese reclamanţilor cererea de restituire în natură a imobilului în discuţie, iar aceştia au înţeles să întreprindă demersurile pentru achiziţionarea bunului numai după rămânerea definitivă a hotărârii prin neexercitarea de către reclamanţi a căilor de atac.

Aşadar, pârâţii M. au depus diligenţele necesare pentru a se informa cu privire la statutul imobilului în litigiu, au păşit la achiziţionarea lui numai după ce au avut convingerea că titularul dreptului de proprietate era Statul Român, iar în raport de dispoziţiile art. 1 şi art. 9 din Legea nr. 112/1995, erau îndrituiţi să o facă, cu atât mai mult cu cât reclamanţii nu le-au notificat intenţia lor de a revendica imobilul. O atare notificare verbală este evidenţiată de martora P.V. că ar fi existat în luna octombrie sau noiembrie 2000 (dosar nr. 49/2002), mult după ce pârâţii achiziţionaseră imobilul.

### 38. Cerere de restituire în natură formulată în temeiul Legii nr. 112/1995 nesoluţionată, cunoscută de către cumpărători

**O cerere formulată în temeiul Legii nr. 112/1995, care nu a fost soluţionată şi de care cumpărătorii au luat cunoştinţă, este de natură să le creeze acestora cel puţin un dubiu cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului.**

**Cunoscând că imobilul pe care îl ocupă în calitate de chiriaşi nu a fost construit din fondurile statului, ci a fost preluat de regimul comunist, cumpărătorii sunt datori să se asigure că titlul statului nu este contestat, pentru că Legea nr. 112/1995 permitea cumpărarea numai pentru imobilele deţinute de stat cu titlu.**

**Ceea ce este relevant pentru cumpărători este faptul că au fost înştiinţaţi de oficiul juridic despre intenţia foştilor proprietari de a-şi recupera imobilul în natură, şi nu prin echivalent.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 8416 din 12 martie 2006*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Bucureşti, reclamanţii N.V. şi M.F.N.G. au solicitat, în contradictoriu cu pârâţii P.R., P.G., D.M., D.D.C., M.F., M.N., G.M., B.M., A.I., A.A., P.V., D.E., F.I., S.V., C.M., C.I., T.N.C., SC H.N. SA şi Municipiul Bucureşti, să se constate că reclamanţii sunt moştenitorii bunurilor rămase de pe urma defunctului M.A.; să se constate preluarea abuzivă prin intermediul naţionalizării a bunurilor defunctului, naţionalizare în baza Legii nr. 119/1948; că dreptul de proprietate al autorului reclamantelor nu a fost desfiinţat; să se constate nulitatea absolută a următoarelor contracte de vânare-cumpărare nr. 966 din 21 ianuarie 1997, nr. 5547/20272 din 1 iulie 1998, nr. 5099/30566 din 22 octombrie 1997, nr. 5531/21062 din 1 iunie 1998, nr. 5532/20973 din 1 iunie 1998, nr. 5529/20132 din 1 iunie 1998, nr. 5530/21064 din 1 iunie 1998, nr. 5513/21063 din 12 ianuarie 1998, nr. 888 din 14 ianuarie 1997, nr. 16 din 12 decembrie 1997, nr. 5541/31551 din 16 iunie 1998 şi nr. 1312/26285 din 11 noiembrie 1996; să fie obligaţi pârâţii să-i lase în deplină proprietate şi posesie imobilele situate în str. G-ral Budişteanu nr. 12-14, sector 1, respectiv Corp A parţial, corpurile B, C, D şi E, în total 1496,46 mp, din care sub clădiri 756,9 mp şi 730,58 mp curte.

Prin sentinţa civilă nr. 311 din 7 aprilie 2003, Tribunalul Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, a admis excepţia lipsei calităţii procesuale pasive pe capetele de cerere privind constatarea calităţii de moştenitor a lui M.A. de pe urma defunctei E.M. şi calităţii de moştenitor a numitei V.N. de pe urma defunctului A.M. şi, în consecinţă, s-au respins aceste capete de cerere formulate de reclamanta N.V., ca fiind îndreptate împotriva unor persoane fără calitate procesuală pasivă; au fost respinse, ca neîntemeiate, celelalte capete de cerere.

Apelurile declarate de N.V. şi T.N.C. au fost admise prin decizia civilă nr. 640/A din 9 decembrie 2003 pronunţată de Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, în dosarul nr. 2070/2003 şi, drept consecinţă, sentinţa a fost anulată, iar cauza a fost reţinută pentru evocarea fondului.



În motivarea acestei decizii s-a arătat că, la data soluţionării pricinii în primă instanţă – 7 aprilie 2003 –, pârâtul C.I. era deja decedat încă din 19 februarie 2002, hotărârea fiind astfel pronunţată împotriva unei persoane care nu mai avea capacitate de folosinţă.

Pe de altă parte, deşi T.N.C. a avut, de asemenea, calitatea de pârât, instanţa a omis pronunţarea hotărârii în contradictoriu şi cu acesta.

În drept, s-a reţinut incidenţa art. 105 C. proc. civ.

Rejudecând cauza pe baza probatoriilor astfel cum au fost administrate la prima instanţă şi completate în instanţa de apel, Curtea a pronunţat decizia civilă nr. 244 A din 18 octombrie 2004, prin care, evocând fondul, a admis în parte acţiunea precizată a reclamantului M.F.N.G., continuatorul în drepturile succesorale ale defunctei N.V., a constatat nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 966 din 21 ianuarie 1997, nr. 5532/2073 din 1 iunie 1998, nr. 5099/30566 din 22 octombrie 1997, nr. 5531/21062 din 1 iunie 1998, nr. 5529/20132 din 1 iunie 1998, nr. 5547/20272 din 1 iulie 1998, nr. 1312/26285 din 11 noiembrie 1996, nr. 5313/21063 din 12 ianuarie 1998, nr. 5530/21064 din 1 iunie 1998, nr. 5541/31551 din 16 iunie 1998 şi nr. 888 din 14 ianuarie 1997, toate contractele având ca obiect apartamentele ce compun imobilul din Bucureşti, str. G-ral Budişteanu nr. 14, sector 1.

Prin aceeaşi decizie, curtea de apel i-a obligat pe pârâţii persoane fizice să lase reclamantului în deplină proprietate şi liniştită posesie apartamentele ce fac obiectul contractelor de vânzare-cumpărare, a respins acţiunea în revendicare în contradictoriu cu pârâţii Municipiul Bucureşti şi SC H.N. SA, precum şi cererea pârâţilor privind cheltuielile de judecată.

Pentru a pronunţa această decizie, instanţa a reţinut următoarele:

Imobilul în litigiu a fost proprietatea lui E.M., în baza ordonanţei de adjudecare nr. 1091 din 14 aprilie 1903.

Succesorul lui E.M. a fost fiul său A.M., iar acesta a fost moştenit de soţia sa, C.M., a cărei legatară universală a fost fiica sa, N.V., potrivit certificatului de moştenitor nr. 409/1967.

La data de 19 august 2002, prin dispoziţia nr. 484 emisă de Primarul General, reclamantei N.V. i s-a restituit imobilul în litigiu, mai puţin apartamentele vândute în baza Legii nr. 112/1995.

Totodată, instanţa a reţinut că imobilul a fost preluat de stat în perioada 1945-1989, fără titlu valabil, deoarece a fost naţionalizat în baza Legii nr. 119/1948, de la Distribuţia SA, pe considerentul că, la

data naționalizării, camerele erau închiriate de M.A. acestei societăți comerciale pentru birouri.

Dispozițiile art. 2 din Legea nr. 119/1948, în conformitate cu care, odată cu întreprinderea se naționalizează și instalațiile care servesc în mod permanent activității, chiar dacă aparțin altui proprietar, nu erau aplicabile, întrucât camerele nu reprezentau instalații de fabrică în sensul legii, ci doar birouri.

După apariția Legii nr. 112/1995, reclamanta a solicitat, la data de 20 martie 1996, Comisiei constituite în vederea aplicării legii, restituirea în natură a proprietății sale, precizând în mod expres că nu dorește despăgubiri.

Intimata D.M., angajata Primăriei Sectorului 1 la Serviciul secretariat, protocol, relații cu mass-media, a înștiințat-o pe reclamantă prin adresa nr. 5152 din 8 aprilie 1996 despre modul cum se depun cererile.

De aici instanța a dedus că intimata a realizat că răspunsul său privește chiar adresa sa de domiciliu.

Din înscrisurile care au stat la baza încheierii contractelor de vânzare-cumpărare, instanța a reținut că pe fiecare cerere s-a menționat de către oficiul juridic faptul că M.A. solicită restituirea în natură.

Apartamentele au fost înstrăinate înainte de a fi soluționată cererea fostului proprietar întemeiată pe dispozițiile Legii nr. 112/1995.

Din aceste împrejurări, curtea de apel a constatat că nu se poate reține buna-credință a cumpărătorilor, deoarece fiecare din ei a fost prevenit prin mențiunile făcute de oficiul juridic că se solicită restituirea în natură a imobilului.

Buna-credință reprezintă împrejurarea conform căreia cumpărătorul a avut pe deplin credința că persoana de la care cumpără este adevăratul proprietar, credință dobândită pe baza unor diligențe minime ale dreptului de proprietate a vânzătorului. Or, în speță, pârâții cunoșteau că imobilul este revendicat de o altă persoană, existând dubii cu privire la calitatea de proprietar a statului.

Procedând la perfectarea contractelor de vânzare-cumpărare, intimații și-au asumat riscul de a cumpăra de la un *non dominus* și de a încheia acte juridice nule absolut.

Față de împrejurarea că la data formulării cererii de chemare în judecată apartamentele în litigiu nu se mai aflau în proprietatea Municipiului București și SC H.N. SA, curtea de apel a respins acțiunea în revendicare față de acești pârâți.



Împotriva deciziei au declarat recurs pârâta SC H.N. SA și pârâții A.I., A.A., G.M., D.M., D.C.C., P.R., P.G., S.V., F.I., T.N.C., M.F., M.N., P.V., D.E., C.Z. și B.M.

1. Recurenta SC H.N. SA a depus la dosar o cerere de recurs motivată, însă nesemnată.

Deși cauza a suferit mai multe amânări, iar recurenta a fost citată cu mențiunea de a semna cererea, nu s-a conformat, motiv pentru care, în baza art. 316 cu referire la art. 133 C. proc. civ., Înalta Curte de Casație și Justiție a declarat nul recursul acesteia.

2. Recurenții A.I., A.A. și G.M. au motivat cererea de recurs, invocând motivele prevăzute de art. 304 pct. 9, art. 304 pct. 10 și art. 304 pct. 7 C. proc. civ., fără a dezvolta separat fiecare motiv de recurs și intercalând în argumentare critici care vizează greșita reținere a situației de fapt, ce nu pot face obiect de cenzură în recurs, având în vedere că la data pronunțării deciziei pct. 11 al art. 304 C. proc. civ. era deja abrogat.

Recurenții au susținut că instanța a aplicat eronat principiul bunei-credințe a subdobânditorului cu titlu oneros al unui bun imobil și a concluzionat în mod greșit că acești subdobânditori nu au fost de bună-credință la momentul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare.

În acest sens, recurenții au arătat că tocmai mențiunile făcute pe cererile de cumpărare le-au creat convingerea că dobândesc dreptul de proprietate de la adevăratul proprietar, în special cele efectuate pe cererile pârâților M.F. și C.M. referitoare la adresa nr. 11/20660/1997 a Ministerului Justiției, în care se arăta că enumerarea actelor normative ce pot constitui titlul valabil pentru stat este exemplificativă, și nu limitativă.

Curtea de apel nu a ținut seama de răspunsul comisiei de aplicare a Legii nr. 112/1995 comunicat către C.G.M.B. – D.P.I. – D.A.F.I. și nici de mențiunea făcută de oficiul juridic al ICRAL H.N., conform căreia imobilul din str. G-ral Budișteanu nr. 14 intră sub incidența Legii nr. 112/1995.

Recurenții au mai susținut că, din documentele pe care le-au putut studia, au ajuns la concluzia că imobilul în litigiu a fost naționalizat cu titlu în baza Legii nr. 119/1948 și, în opinia lor, titlul valabil al statului a fost confirmat de Legea nr. 10/2001 și de Normele metodologice de aplicare a acesteia.

După ce au prezentat istoricul ordinelor de repartiție și contractelor de închiriere ce au vizat apartamentele în litigiu, recurenții au

afirmat că nu au avut nici un dubiu asupra faptului că statul putea înstrăina aceste apartamente în baza Legii nr. 112/1995.

Recurenții au susținut că instanța a încălcat și aplicat greșit legea, nepronunțându-se asupra unor apărări care erau hotărâtoare pentru dezlegarea pricinii și fără a motiva în drept soluția pronunțată.

3. Recurenții D.D.C. și D.M. și-au întemeiat cererea de recurs pe dispozițiile art. 304 pct. 9 și art. 304 pct. 10 C. proc. civ.

3.1. Dintr-o înșiruire de fapte prezentate cronologic în motivarea recursului s-a dedus că, în primul rând, recurenții consideră nelegală hotărârea sub aspectul admiterii capătului de cerere privind constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 5547/20272 din 1 iulie 1998, în condițiile în care dreptul la acțiune era deja prescris.

Sub acest aspect, recurenții au susținut că, la data de 1 august 2002, reclamanții au formulat o cerere de chemare în judecată împotriva Primăriei Municipiului București și SC H.N. SA pentru revendicarea imobilului din str. G-ral Budișteanu nr. 12-14, precum și pentru anularea contractelor de vânzare-cumpărare încheiate de ICRAL H.N. cu „cumpărătorii acestora".

Întrucât la data de 1 august 2002 instanța a fost învestită cu o cerere de chemare în judecată numai în contradictoriu cu Primăria Municipiului București și SC H.N. SA, rezultă că această cerere este lipsită de efecte față de recurenți în raport de dispozițiile art. 82 și art. 112 C. proc. civ.

Abia la 9 decembrie 2002, sub pretextul completării acțiunii, reclamanții au formulat o nouă cerere de chemare în judecată împotriva pârâților cumpărători, însă această a doua cerere nu respectă termenul de prescripție prevăzut de art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001, care era deja împlinit.

Recurenții au susținut că instanța de apel, evocând fondul, nu a cercetat acest aspect, deși fusese invocat, încălcând astfel dispozițiile art. 82, art. 112, art. 129 și art. 133 C. proc. civ., art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001, art. 1 și art. 18 din Decretul-lege nr. 167/1958.

Recurenții au solicitat respingerea acțiunii având ca obiect constatarea nulității contractului ca fiind prescrisă și, pe cale de consecință, respingerea acțiunii în revendicare.

3.2. Pe fond, recurenții au susținut că hotărârea este lipsită de temei legal și dată cu nepronunțarea asupra unei dovezi administrate, hotărâtoare pentru dezlegarea pricinii.

Sub acest aspect, recurenții au susținut că instanța a încălcat dispozițiile art. 18 lit. d) și art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, stabilind în mod greșit reaua lor credință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.



Referindu-se în special la corespondența purtată de recurenta D.M., în calitatea sa de angajată la Serviciul secretariat, protocol, relații mass-media, recurenții au susținut că instanța nu a studiat cu suficientă atenție înscrisul despre care face vorbire, a prezentat distorsionat răspunsul acesteia, precum și răspunsul intimatei la interogatoriu.

Cerând practic instanței de recurs să reaprecieze aceste probe, recurenții au concluzionat că, de fapt, D.M. nu a observat împrejurarea că cererea de restituire privește imobilul de la adresa sa de domiciliu, pentru că, dacă ar fi observat acest lucru, sigur nu ar fi mai semnat răspunsul către solicitant sau ar fi rugat pe altcineva să o facă în locul său.

De asemenea, instanța nu s-a pronunțat asupra adresei Comisiei de Aplicare a Legii nr. 112/1995, conform căreia moștenitorii nu locuiesc în imobil, se încadrează la despăgubiri.

Recurenții au solicitat ca, în subsidiar, acțiunea în întregime să fie respinsă ca nefondată.

4. Recurenții P.R., P.G., S.V., F.I., T.N.C., M.F., M.N., G.M., B.M., A.I., A.A., P.V., D.E. și C.Z. au depus cereri de recurs motivate, întemeiate pe aceleași motive și dezvoltând aceleași critici ca și cele redate în recursul motivat formulat prin cerere separată de recurenții A.I., A.A. și G.M., redate de instanță la pct. 1.

5. Recurenții P.R., P.G. și F.I. au mai depus și separat motive de recurs întemeiate pe dispozițiile art. 304 pct. 7, 9 și 10 C. proc. civ.

5.1. În dezvoltarea primului motiv de recurs, recurenții au susținut că decizia recurată nu analizează actele dosarului și dispozițiile legale sub imperiul cărora s-au încheiat contractele de vânzare-cumpărare cu pârâții P. și F.

Totodată, recurenții s-au referit și la încălcarea art. 1898 alin. (2) C. civ., dar această critică se încadrează în dispozițiile art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

5.2. Recurenții au susținut că decizia recurată se bazează pe aprecierea greșită a dispozițiilor art. 2 din Legea nr. 119/1948, stabilind eronat că imobilul a fost preluat de stat fără titlu și face o greșită aplicare a dispozițiilor art. 2 din Legea nr. 10/2001.

5.3. Recurenții au mai susținut că instanța de apel a reținut în mod greșit existența unei mențiuni pe verso-ul cererii lor de cumpărare, deoarece pe această cerere nu se află nici o mențiune, așa încât nu se

poate reţine nulitatea absolută a contractelor nr. 966/1997 şi nr. 888/1997.

Cum, la momentul încheierii acestor contracte, imobilul se afla în proprietatea statului, moştenitorii fostului proprietar nu puteau obţine în temeiul Legii nr. 112/1995 decât despăgubiri, iar Legea nr. 213/1998 nu intrase în vigoare, contractele au fost legal încheiate, iar cumpărătorii se bucură de protecţia specială conferită de art. 18 lit. d) din Legea nr. 10/2001.

Recurenţii au solicitat admiterea recursului, modificarea deciziei şi respingerea acţiunii ca nefondată.

Intimatul-reclamant a solicitat respingerea tuturor recursurilor, susţinând că: excepţia tardivităţii cererii de chemare în judecată este neîntemeiată, deoarece nu s-a introdus o nouă acţiune, ci doar o completare a acesteia făcută înaintea primei zile de înfăţişare, iar pârâţii au renunţat a susţine această excepţie încă din faza judecăţii în primă instanţă; imobilul a fost preluat de stat fără titlu valabil, iar chiriaşii au cumpărat apartamentele în litigiu cu rea-credinţă.

Recursurile pârâţilor persoane fizice sunt nefondate şi au fost respinse, pentru următoarele considerente, din care o parte sunt comune mai multor cereri de recurs:

1. În ceea ce priveşte prescripţia dreptului la acţiune a capătului de cerere având ca obiect constatarea nulităţii contractelor de vânzare-cumpărare, invocată de recurenţii D.D.C. şi D.M, Înalta Curte a constatat că acest motiv de recurs conţine o excepţie de ordine publică, ce poate fi invocată în orice fază a procesului, inclusiv direct în recurs.

Excepţia este însă nefondată, deoarece, contrar susţinerilor recurenţilor, reclamanţii nu au formulat două cereri de chemare în judecată, a doua după împlinirea termenului de prescripţie prevăzut de art. 46 alin. ultim din Legea nr. 10/2001.

În realitate, reclamanţii au introdus o singură cerere, la data de 1 august 2002, prin care au solicitat încă de la început, alături de restituirea imobilului, constatarea nulităţii contractelor de vânzare-cumpărare încheiate de SC H.N. SA cu chiriaşii.

Este adevărat că în cererea introductivă reclamanţii nu au menţionat numele acestor chiriaşi, chemaţi în judecată în calitate de pârâţi, cererea fiind ulterior completată sub acest aspect.

Dreptul la acţiune este dreptul părţii de a sesiza instanţa, de a propune, de a solicita condamnarea pârâtului etc. Sesizarea instanţei se face prin depunerea cererii de chemare în judecată, pe care reclamantul o poate ulterior completa sau modifica ori îi poate împlini lipsurile, în condiţiile prevăzute de lege.



În speţă, la prima zi de înfăţişare, instanţa a acordat un termen reclamanţilor tocmai pentru împlinirea lipsurilor cererii, în condiţiile în care aceştia au învederat că Primăria Municipiului Bucureşti le-a comunicat numai numerele contractelor de vânzare-cumpărare încheiate pentru apartamentele în litigiu, dar nu şi numele cumpărătorilor.

Prin urmare, câtă vreme cererea de chemare în judecată a fost introdusă anterior împlinirii termenului de prescripţie, nu are nici o relevanţă că lipsurile acesteia s-au complinit ulterior acestei date (14 august 2002).

2. Criticile privind greşita reţinere a nevalabilităţii titlului statului sunt, de asemenea, nefondate:

Faptul că în actul de preluare a imobilului de către stat s-a menţionat un act normativ ca temei al acestei preluări nu înseamnă că acesta este neapărat unul legal.

Astfel, în speţă, imobilul s-a luat în baza Legii nr. 119/1948 de naţionalizare a mijloacelor de producţie, deşi el nu aparţinea unei societăţi comerciale şi nu era un mijloc de producţie; aparţinea unei persoane fizice şi fusese închiriat pentru birouri societăţii de la care s-a preluat, cum a stabilit instanţa de apel.

În consecinţă, imobilul în litigiu a fost preluat chiar cu încălcarea actului normativ pe care s-a întemeiat măsura preluării.

3. În ceea ce priveşte buna-credinţă a cumpărătorilor, nici criticile întemeiate pe dispoziţiile art. 304 pct. 9 şi nici cele întemeiate pe dispoziţiile art. 304 pct. 10 – în vigoare la data pronunţării deciziei – nu sunt întemeiate.

Proba considerată hotărâtoare de către instanţa de apel pentru calificarea atitudinii subiective a cumpărătorilor la încheierea contractelor o reprezintă cererea de restituire în natură a imobilului formulată de reclamanţi, prin care se arăta, totodată, că nu se acceptă despăgubiri băneşti.

Această cerere formulată în contextul Legii nr. 112/1995 şi care încă nu fusese soluţionată, dar de care pârâţii au luat cunoştinţă sau de care, oricum, puteau lua cunoştinţă cu minime diligenţe, era de natură să le creeze acestora cel puţin un dubiu cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului.

Astfel, cunoscând că imobilul pe care îl ocupă în calitate de chiriaşi nu a fost construit din fondurile statului, ci a fost preluat de stat în

perioada regimului comunist, cumpărătorii erau datori să se asigure că titlul statului nu este contestat, pentru că Legea nr. 112/1995, în temeiul căreia formulaseră cererile de cumpărare, prevedea această posibilitate numai pentru imobilele deținute de stat cu titlu.

Or, câtă vreme cererea reclamanților de restituire în natură nu fusese soluționată, anticipările pârâților cumpărători cu privire la modul cum aceasta avea să se soluționeze, bazate pe diferitele puncte de vedere comunicate de oficiul juridic al unității vânzătoare sau de Ministerul Justiției, nu reprezintă dovezi ale bunei-credințe a acestora, ci, așa cum corect a sesizat instanța de apel, dovezi ale faptului că aceștia au înțeles că contracteze cu orice risc, chiar acela ca ulterior să se dovedească nevalabilitatea titlului vânzătorului, așa cum s-a și întâmplat.

Prin urmare, dovezile despre care recurenții au afirmat că ar fi fost ignorate nu erau hotărâtoare pentru dezlegarea pricinii, nefiind incident motivul de recurs prevăzut de art. 304 pct. 10 C. proc. civ.

Situația de fapt a recurentei D.M. a fost particularizată prin aceea că era angajată a Primăriei Municipiului București și, în cadrul atribuțiilor de serviciu, a trebuit să conceapă un răspuns referitor chiar la imobilul unde își avea adresa de domiciliu.

Recurenta a solicitat instanței reevaluarea acestei situații de fapt prin aplicarea unei prezumții simple, conform căreia, dacă ar fi realizat la ce imobil se referă, nu ar mai fi redactat răspunsul, dar această solicitare nu se încadrează în dispozițiile art. 304 pct. 1-10 C. proc. civ.

Ceea ce este relevant pentru toți recurenții este faptul că aceștia au fost înștiințați de oficiul juridic despre intenția foștilor proprietari de a-și recupera imobilul în natură, și nu prin echivalent.

Această situație de fapt, stabilită pe baza aprecierii globale a probelor de către instanța de apel, nu poate fi reapreciată în recurs, deoarece la data pronunțării deciziei era deja abrogat art. 304 pct. 11 C. proc. civ.

Prin urmare, nici solicitarea recurenților P. și F. de a se reverifica cererile lor de cumpărare, pentru a se constata că ei nu au fost înștiințați despre existența cererii de restituire în natură, nu poate fi primită.

O astfel de constatare ar fi, de altfel, nerelevantă, pentru că, pe baza unor minime diligențe de care trebuie să dea dovadă orice cumpărător de bună-credință, recurenții ar fi putut afla care este situația juridică a imobilului în litigiu.

Cum la situația de fapt reținută instanța de apel a aplicat corect dispozițiile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, în redactarea în



vigoare la acea dată, nici motivul de nelegalitate prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ. nu este fondat.

Având în vedere că toate motivele de recurs analizate sunt neîntemeiate, iar altele au fost indicate formal sau nu conțin critici care să poată fi încadrate în dispozițiile art. 304 C. proc. civ., Înalta Curte a menținut decizia și, în baza art. 312 C. proc. civ., a respins recursurile ca nefondate.

**În același sens,** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2133 din 12 martie 2004*: În recursul în anulare s-a arătat că buna-credință a dobânditorului „rezultă din aceea că, prin minime diligențe, a putut constata că statul vânzător are un titlu", fără însă a se preciza care au fost acele diligențe. Așa cum rezultă din probele administrate în cauză, intimata-intervenientă D.E., cunoscând existența cererii formulate în baza Legii nr. 112/1995, trebuia să se informeze pentru a se asigura că această cerere a fost soluționată definitiv. De altfel, cumpărătoarea avea cunoștință de acest demers inițiat în baza Legii nr. 112/1995, având în vedere că între părți s-a mai purtat un proces, împrejurare confirmată de însăși intimata-intervenientă prin răspunsul la interogatoriu.

**În sens contrar**, respectiv al irelevanței cererii de restituire în natură în temeiul Legii nr. 112/1995, a se vedea *supra*, opinia diferită de la speța nr. 35 și nota aferentă.

## 39. Cerere pentru acordare de despăgubiri adresată Comisiei pentru aplicarea Legii nr. 112/1995

**Buna-credință a terților dobânditori este reținută în condițiile în care foștii proprietari nu și-au manifestat intenția de a revendica imobilul din litigiu înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 112/1995 și nici nu s-au conformat dispozițiilor acestei legi de a solicita restituirea în natură pe cale administrativă.**

**Cererea pentru despăgubiri, adresată Comisiei pentru aplicarea Legii nr. 112/1995, confirmă opțiunea referitoare la reparația pentru abuzul comis la data preluării imobilului.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 2029 din 20 mai 2003*

Prin acțiunea formulată la data de 16 decembrie 1997, reclamanții T.G.C. și T.M.P. au chemat în judecată pe pârâții C.G.M.B. și SC H.N. SA București, cerând ca aceștia să fie obligați a le lăsa în deplină proprietate și pașnică folosință imobilul situat în București, trecut fără titlu în proprietatea statului.

La 11 noiembrie 1998, reclamanții și-au precizat acțiunea, în sensul că au chemat în judecată și pe pârâtele M.O., S.E. și W.C., pentru ca, în contradictoriu cu toți pârâții, să se constate nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în baza Legii nr. 112/1995 cu SC H.N. SA București.

În motivarea acțiunii, reclamanții au arătat că imobilul revendicat, care a constituit o singură unitate locativă, inițial a aparținut bunicului lor, T.G., care l-a vândut, cu act autentic, fiului său T.V., iar acesta, la rându-i, l-a înstrăinat SC C.L.I. care, ulterior, l-a vândut numitei T.G.M., mătușa lor. Au mai arătat că, după decesul lui G.M.T., la data de 5 iunie 1945, întreaga masă succesorală a revenit, în cote egale, fraților T.M. și C.M.(născută T.), după decesul cărora au rămas, ca moștenitori, reclamanții. În sfârșit, reclamanții au mai susținut că imobilul revendicat a fost greșit naționalizat, întrucât autorii lor erau exceptați de la naționalizare, conform art. II din Decretul nr. 92/1950 (T.M. fiind avocat, iar C.M.N. casnică).

În drept, reclamanții și-au întemeiat acțiunea pe dispozițiile art. 480 și art. 973 C. civ.

Tribunalul București, Secția a III-a civilă, învestit cu soluționarea pricinii prin declinare de competență, prin sentința nr. 992 din 16 septembrie 1999, a admis acțiunea astfel cum a fost precizată.

Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, prin decizia nr. 125 din 15 martie 2000, a admis apelul pârâților M.E.O.A., S.E. și W.C. și a schimbat sentința, în sensul că a respins acțiunea reclamanților. Prin aceeași decizie, a fost respins, ca nemotivat, apelul pârâtei Primăria Municipiului București.

Această decizie pronunțată în apel a fost casată de Curtea Supremă de Justiție, Secția civilă, în recursul reclamanților, prin decizia nr. 5436 din 28 noiembrie 2001, cauza fiind trimisă, spre rejudecare, la aceeași instanță de apel.

Pornind de la constatarea că în cauză s-a dovedit că, la data naționalizării, erau doi coproprietari, fiecare având câte o cotă indiviză de ½, că imobilul a fost naționalizat pe numele unuia dintre coproprietari și că autorii reclamanților (avocat, respectiv casnică) erau exceptați de la naționalizare, conform art. II din Decretul nr. 92/1950, instanța supremă, prin decizia de casare, a îndrumat instanța de apel ca, în rejudecare, să analizeze dacă nerespectarea identității între persoana menționată ca proprietar în listele anexă la decret și adevărații proprietari de la data naționalizării și încălcarea dispozițiilor art. II din Decretul nr. 92/1950 conferă un caracter legal măsurii de naționalizare și dacă un astfel de titlu emis cu încălcarea legii poate fi considerat valabil.



O altă îndrumare prevăzută în decizia de casare privește examinarea susținerii reclamanților referitoare la neopozabilitatea contractelor de vânzare-cumpărare încheiate de SC H.N. SA cu pârâții, întrucât, nefiind încheiate în formă autentică, nu au efect translativ de proprietate.

În rejudecare, Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, prin decizia nr. 153 din 4 aprilie 2002, îndreptată prin încheierea din 7 iunie 2002, a admis apelul pârâtelor M.E.O.A., S.E. și C.H. și a schimbat în tot sentința tribunalului, în sensul respingerii acțiunii reclamanților astfel cum a fost precizată la 16 noiembrie 1998. Prin aceeași decizie, apelul pârâtului Municipiul București, prin Primarul General, a fost respins ca nemotivat.

Împotriva acestei decizii pronunțate de instanța de apel au declarat recurs reclamanții T.G.C. și T.M.P., susținând, prin șapte motive, încadrate în prevederile art. 304 pct. 7, 8, 9 și 10 C. proc. civ., că este nelegală și netemeinică.

Motivele invocate de recurenți au vizat:

1. încălcarea de către instanța de apel a prevederilor art. 315 pct. 1 C. proc. civ., recurenții susținând că nu au fost avute în vedere îndrumările din decizia de casare a Curții Supreme de Justiție (art. 304 pct. 9 și 10 C. proc. civ.);

2. încălcarea dispozițiilor art. 315 pct. 1 C. proc. civ. cu privire la stabilirea întinderii drepturilor de proprietate ale autorilor și interpretarea abuzivă a Decretului nr. 92/1950 (art. 304 pct. 9 și 10 C. proc. civ.);

3. încălcarea aceluiași art. 315 pct. 1 C. proc. civ., reclamanții susținând că actele de vânzare-cumpărare încheiate de pârâți cu proprietarul aparent, datorită lipsei caracterului autentic al acestora, nu le sunt opozabile (art. 304 pct. 9 și 10 C. proc. civ.);

4. greșita invocare a art. 9 și art. 14 din Legea nr. 112/1995, care nu erau incidente în speță (art. 304 pct. 9 și 10 C. proc. civ.);

5. reiterarea motivului 4, în sensul că reclamanții nu erau obligați să ceară restituirea imobilului în baza Legii nr. 112/1995 (art. 304 pct. 9 C. proc. civ.);

6. interpretarea greşită a sensului vădit neîndoielnic al actului juridic dedus judecăţii, reclamanţii susţinând că, în speţă, nu poate fi vorba de bună-credinţă în cazul imobilelor luate fără titlu legal (art. 304 pct. 8 C. proc. civ.);

7. nepronunţarea de către instanţă cu privire la dovezi hotărâtoare pentru dezlegarea pricinii, mai precis reclamanţii susţinând că aceasta nu s-a pronunţat asupra calităţii de succesor al tatălui reclamanţilor, T.M. (art. 304 pct. 10 C. proc. civ.).

O critică specială a vizat faptul că instanţa, în loc să treacă în dispozitivul deciziei pe pârâta C.H., a trecut W.C., care a decedat în timpul procesului, succedată de fiica sa C.H.

Recursul este nefundat, pentru considerentele ce vor fi arătate:

Prin considerentele deciziei de casare, Curtea Supremă de Justiţie a reţinut că, la data naţionalizării, existau doi coproprietari, fiecare având câte o cotă indiviză de ½, şi că imobilul din litigiu a fost naţionalizat numai pe numele unuia dintre coproprietari, ambii autori ai reclamanţilor – T.M., avocat şi C.M.N. (fostă N. ) casnică, fiind exceptaţi de la naţionalizare prin art. II din Decretul nr. 92/1950.

Fără îndoială, instanţa de apel, în rejudecare, a confirmat, sub acest aspect, cele reţinute de Curtea Supremă de Justiţie.

Pornind de la greşita naţionalizare a imobilului, în rejudecare, instanţa de apel a analizat ansamblul probator administrat raportat la criticile invocate de către pârâţii-apelanţi şi a reţinut că, indiferent de modul în care imobilul a trecut în patrimoniul statului, se impun verificări spre a se putea conchide dacă actele de vânzare-cumpărare privitoare la imobil au fost încheiate cu respectarea prevederilor art. 9 şi art. 14 din Legea nr. 112/1995 şi cu bună-credinţă.

În această privinţă, instanţa de apel a reţinut în mod corect, pe baza probelor din dosar, că reclamanţii nu şi-au manifestat intenţia de a revendica imobilul din litigiu înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 112/1995 şi nici nu s-au conformat dispoziţiilor acestei legi de a solicita restituirea pe cale administrativă.

Cererea pentru despăgubiri, adresată Comisiei pentru aplicarea Legii nr. 112/1995, formulată de reclamanţi la 25 iulie 1996, confirmă opţiunea acestora referitoare la reparaţia pentru abuzul comis în 1950 şi, implicit, motivarea instanţei de apel sub acest aspect.

Acţiunea în justiţie a fost introdusă la data de 16 decembrie 1997, deci la aproape un an după încheierea contractelor de vânzare-cumpărare, reclamanţii neaducând la cunoştinţa chiriaşilor imobilului intenţia lor de a-l revendica, cu atât mai mult cu cât aceştia cunoşteau



că proprietara imobilului este C.N., care figura în fişele de închiriere, în calitate de proprietar exclusiv.

Reţinând valabilitatea titlurilor pârâţilor, instanţa a procedat corect, fiind de principiu că buna-credinţă la încheierea unui contract exclude sancţiunea nulităţii acestuia – chiar dacă priveşte un imobil preluat de stat fără titlu.

În speţă, s-a constatat că, la data încheierii contractelor de vânzare-cumpărare, apartamentele nu erau deţinute de foştii proprietari şi nici nu erau libere, astfel că pârâţii, în calitate de chiriaşi, au avut un drept de preemţiune şi vocaţia de a le cumpăra, fiind îndeplinite cerinţele prevăzute de art. 9 din Legea nr. 112/1995.

De asemenea, apartamentele nu erau exceptate de la vânzare, conform art. 10 din Legea nr. 112/1995.

Prin urmare, în raport de cele arătate mai sus, actele translative de proprietate au fost perfectate cu respectarea dispoziţiilor legale în vigoare la data încheierii lor.

Având de soluţionat două capete de cerere – revendicarea şi constatarea nulităţii contractelor de vânzare-cumpărare încheiate de pârâţi, în temeiul Legii nr. 112/1995, cu proprietarul aparent –, instanţa nu putea ignora dispoziţiile acestei din urmă legi.

Respingând capătul de cerere privind constatarea nulităţii contractelor de vânzare-cumpărare, deci menţinând valabilitatea acestora, în mod corect a fost respins şi capătul de cerere privitor la revendicare, deoarece: în dosar s-a dovedit că, la data încheierii menţionatelor contracte, statul avea aparenţa că este proprietar al imobilului, ce figura în anexa Decretului nr. 92/1950; o lege specială permitea cumpărarea, de către chiriaşi, a apartamentelor în condiţii strict reglementate de art. 9 din Legea nr. 112/1995; nici o hotărâre judecătorească, potrivnică acestei aparenţe de legalitate a titlului statului, nu fusese pronunţată; prin nici o probă nu s-a răsturnat prezumţia de bună-credinţă a posesorilor pârâţi.

Ca atare, în speţă, fiind întrunite cerinţele teoriei proprietarului aparent, efectul imediat este respingerea acţiunii în revendicare a adevăratului proprietar îndreptată împotriva posesorilor dobânditori de la proprietarul aparent.

Desigur, în raporturile dintre proprietarul aparent şi adevăratul proprietar este loc de desocotire.

În litigiul de faţă însă, instanţa nu a fost învestită cu o cerere având un asemenea obiect.

În ce privește susținerea reclamanților, potrivit căreia actele de vânzare-cumpărare eschivate de pârâți nefiind în formă autentică, nu le-ar fi opozabile, instanța de apel, în rejudecare, conformându-se îndrumării – și sub acest aspect – din decizia de casare, a verificat această apărare și a reținut corect că cele trei contracte au fost încheiate în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995; ele au fost transcrise în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni, astfel că sunt opozabile *erga omnes*.

Caracterul autentic al contractelor de vânzare-cumpărare este conferit de Legea nr. 112/1995. De altfel, în cuprinsul contractelor, la pct. 8 alin. (6) se prevede că „executarea silită se va face în baza prezentului contract, care are valoare de înscris autentic și constituie titlu executoriu".

În sfârșit, mai este de arătat că decizia instanței de apel a fost îndreptată prin încheierea din 7 iunie 2002, în sensul că în dispozitivul acesteia s-a trecut corect, în calitate de apelantă-pârâtă, C.H., în loc de W.C. (decedată), cum din eroare se inserase.

Un ultim aspect, care formează obiect de critică în cadrul motivului 7 de recurs, pretinsa nepronunțare de către instanță cu privire la calitatea de succesor a tatălui reclamanților, anume T.M., este, de asemenea, nefondat.

Actele pretinse de recurenți că nu ar fi fost avute în vedere de instanță nu au existat la dosar, ci au fost depuse în dosarul de față. Dar nedepunerea acestor acte în fazele anterioare este imputabilă reclamanților și, oricum, acestea, din care rezultă că asupra imobilului a mai existat și un alt proprietar – T.C.– nu erau de natură să schimbe soluția din speță (acțiunea s-ar fi respins ca inadmisibilă).

În raport de considerentele prezentate mai sus, recursul declarat în cauză de către reclamanți este nefondat sub toate aspectele, astfel că a fost respins ca atare, decizia instanței de apel fiind legală și temeinică.

**În același sens: a)** *C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 3787 din 3 octombrie 2003*: Actele de înstrăinare au fost încheiate, în condițiile Legii nr. 112/1995, după momentul opțiunii reclamanților pentru măsuri reparatorii prin echivalent și înainte de revendicarea apartamentelor, pe calea dreptului comun. Drept urmare, actele juridice invocate în apărare, fiind perfect valide, consolidează transferul dreptului de proprietate în favoarea pârâtelor și elimină, pentru considerente de protecție și securitate juridică, în interesul ordinii publice, acțiunea lui *resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis*, invocată de reclamanți.



**b)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 6287 din 12 noiembrie 2004*: Prezumția de bună-credință în favoarea pârâților-intervenienți nu numai că nu a fost infirmată, ci s-a consolidat prin probatoriile administrate.

Astfel, s-a dovedit că:

– la momentul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare (anii 1996 și 1997), statul figura ca proprietar înscris în C.F.;

– la același moment, autoarea reclamanților formulase la organele administrative o cerere, întemeiată pe prevederile Legii nr. 112/1995, privind acordarea de despăgubiri, care s-au și stabilit;

– nu exista la acea dată nici o acțiune în justiție ori măcar o notificare care să-i vizeze pe pârâții-intervenienți cu privire la apartamentele respective;

– au fost îndeplinite cumulativ toate condițiile, termenele și procedurile legate de înstrăinarea apartamentelor în litigiu către chiriași, conform Legii nr. 112/1995.

În aceste condiții, asertiunea din decizie, potrivit căreia pârâții-intervenienți cunoșteau ori puteau să cunoască faptul că dobândesc de la un neproprietar, nu are nici un temei și a condus la greșita admitere a acțiunii.

**c)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 199 din 7 iunie 2004*: Din cererea cu care A.M. s-a adresat, la data de 15 iulie 1996, în nume propriu, ca unic proprietar, Comisiei locale pentru aplicarea Legii nr. 112/1995 din cadrul sectorului 2, rezultă că el a cerut să i se acorde despăgubiri juste și corespunzătoare pentru imobil, iar nu restituirea acestuia în natură.

Din actele dosarului mai rezultă că A.M. și-a completat dosarul cu o nouă cerere, prin care a solicitat, în principal, restituirea imobilului, iar în subsidiar să i se acorde despăgubiri, abia la data de 29 mai 1997, adică după trecerea a mai mult de 5 luni de la vânzarea imobilului de către SC F.O.I. SA, care îl avea în administrare.

Or, în aceste condiții, nu se poate pretinde că pârâții M.N. și M.A. ar fi cumpărători de rea-credință datorită nedepunerii de suficiente diligențe, pentru a afla dacă imobilul nu era revendicat de proprietarii anteriori preluării acestuia de către stat.

**d)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 6429 din 17 noiembrie 2004:* Cum acțiunea în revendicare a fost formulată de reclamantă la 14 martie 1997, la data încheierii celor

patru contracte de vânzare-cumpărare (10 decembrie 1996, 24 decembrie 1996, respectiv 17 ianuarie 1997), statul avea aparența că este proprietarul bunului, ce figura în anexa Decretului nr. 92/1950.

De asemenea, o lege specială permitea cumpărarea de către chiriași a apartamentelor, în condițiile strict reglementate de art. 9 din Legea nr. 112/1995, și nici o hotărâre judecătorească, contrară acestei aparențe de legalitate a titlului statului, nu fusese pronunțată, acțiunea reclamantei, în contradictoriu cu SC A. SA și C.G.M.B., fiind promovată ulterior încheierii acestor contracte.

Ca atare, prin nici o probă reclamanta nu a reușit să răstoarne prezumția de bună-credință a posesorilor pârâți.

În ceea ce privește cererea adresată de reclamantă Comisiei instituite în baza Legii nr. 112/1995, formulată la 18 iunie 1996, la care instanța de apel face trimitere, aceasta se explică prin aceea că se solicitau despăgubiri pentru imobil, făcându-se precizarea comunicării ulterioare a contului în care vor fi virate sumele primite cu acest titlu.

**e)** *C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 4268 din 26 noiembrie 2002*: În speță, nu numai că prezumția de bună-credință nu a fost înfrântă, ci ea a fost întărită prin datele concrete ce rezultă din probatorii.

Astfel, prin două hotărâri succesive (6 decembrie 1996 și 27 martie 1997) ale Comisiei constituite pentru aplicarea Legii nr. 112/1995, în cadrul Consiliului Județean S., reclamanților li s-au acordat, la solicitarea lor expresă, despăgubiri pentru apartamentul în litigiu.

Aceste hotărâri au rămas definitive, astfel încât, în momentul în care pârâții H.D. și H.A. au depus cerere de cumpărare a bunului și s-au efectuat formalitățile prealabile, apartamentul avea o situație clară, fiind liber la vânzare, deoarece foștii proprietari primiseră despăgubiri.

La data de 25 februarie 1999, când s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare, nu exista deci nici un proces pe rol și nici o interdicție de înstrăinare notată în C.F.

În ceea ce privește notificarea de care se prevalează intimații-reclamanți, nu există nici o dovadă în sensul că ea ar fi fost expediată pârâților H. și, cu atât mai puțin, că aceștia ar fi primit-o.

**f)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5679 din 28 iunie 2005*: Că la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare părțile au fost de bună-credință, rezultă din corespondența SC H. SA și Primăria Sectorului 1 București, Comisia pentru aplicarea Legii nr. 112/1996 Cluj, din care se constată ca mandatarul vânzătorului a cerut informații despre apartamentul nr. 2 din imobilul în discuție. În raport de răspunsul Primăriei, în sensul că pentru apartamentul deținut cu chirie de O.R. s-au cerut despăgubiri, s-a procedat la vânzarea conform Legii nr. 112/1995



Pe verso-ul cererii tip de cumpărare era menționat că I.R.M. a cerut despăgubiri și că apartamentul nu este în litigiu la data verificării, 12 noiembrie 1996.

**g)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 101 din 13 ianuarie 2005*: Din cererea prin care recurentul-reclamant s-a adresat Comisiei locale pentru aplicarea Legii nr. 112/1995, respectiv la data de 20 mai 1996, rezultă că a solicitat să i se acorde „despăgubiri maxime pentru apartamentele și imobilele proprietatea sa", iar nu restituirea acestora în natură, iar acțiunea în revendicare a fost promovată la 11 octombrie 2000.

## 40. Contract de vânzare-cumpărare încheiat anterior anului 1989. Aprecierea bunei-credințe

**În contextul analizării bunei-credințe, nu se poate concepe că, în conjunctura dinaintea anului 1989, cumpărătorii ar fi putut avea vreun dubiu cu privire la dreptul de proprietate al statului, cu atât mai mult cu cât acest drept fusese și înscris în cartea funciară, conform art. 17 din Decretul-lege nr. 115/1938.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 1593 din 2 martie 2005*

Prin acțiunea precizată, R.B.M. și P.P. au chemat în judecată Primăria orașului Deta și pe B.A., S.I., S.M. și A.Z.M., solicitând anularea dispoziției nr. 240 din 17 iulie 2002, emisă de Primăria orașului Deta, prin care le-a fost respinsă cererea de restituire în natură a imobilului situat în Deta, înscris în C.F. nr. 762 Deta cu nr. top 625-626/b/1/a formulată în temeiul Legii nr. 10/2001 și, pe cale de consecință, să se dispună să le fie restituit în natură respectivul imobil.

De asemenea, reclamanții au cerut ca, în temeiul art. 11 alin. (1) și art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, să se constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 431/1964 încheiat între fostul Sfat popular al orașului Deta, în calitate de vânzător, și B.I. și A., în calitate de cumpărători, pentru imobilul înscris în C.F. nr. 762 Deta cu nr. top 625-626/b/1/a, precum și a

înstrăinărilor ulterioare, având-se în vedere reaua-credință cu care au fost încheiate respectivele acte.

În subsidiar, reclamanții au solicitat efectuarea unei expertize tehnice în construcții prin care să se stabilească valoarea (reală) de circulație a imobilului din Deta, înscris în C.F. nr. 762 Deta cu nr. top 625-626/b/1/a, oferta de restituire prin echivalent ce le-a fost făcută prin dispoziția nr. 240 din 17 iulie 2002 de către primărie, de 300.000.000 lei, fiind prea mică și nefiind stabilită conform art. 36 alin. (3) din Legea nr. 10/2001.

În motivarea acțiunii, reclamanții au susținut că prin adresa nr. 3485 din 18 octombrie 1953, emisă de fostul Sfat popular al comunei Deta, antecesorilor lor T.P. și I. le-a fost expropriat, în temeiul Legii 187/1945, imobilul compus din casă, curte și grădină, fără a li se acorda vreo despăgubire.

Or, Legea nr. 187/1945 privind reforma agrară avea ca obiect numai exproprierea terenurilor și a bunurilor agricole situate în extravilanul localităților și, prin urmare, nu putea viza și imobilul în litigiu care, de altfel, a fost preluat de stat exclusiv în baza procesului-verbal cu nr. 166 din 26 ianuarie 1946, deci abuziv și fără vreun titlu valabil.

Ulterior, în anul 1964, imobilul a fost vândut de către Statul Român pârâților B.I. și B.A., urmare a unor falsuri comise în C.F. de care menționații pârâți nu erau străini.

Înscrierea în C.F. a dreptului de proprietate al statului s-a făcut în mod fraudulos, întrucât la dosarul de C.F. nu a existat un titlu de proprietate pentru Statul Român, respectiv vreun act din care să rezulte exproprierea imobilului.

Pe de altă parte, la achiziționarea imobilului în anul 1964 de către pârâții B.I. și B.A., acestea au fost de totală rea-credință, la acea dată B.I. îndeplinind o înaltă funcție politică la nivelul raionului Deta. La rândul lor, cumpărătorii subsecvenți nu se pot prevala de buna-credință, întrucât au cunoscut împrejurările în care, inițial, imobilul în dispută fusese dobândit de soții B., deoarece erau rude cu aceștia. Mai mult, actualii deținători au achiziționat imobilul la un preț modic de 20.000 lei.

Aceste aspecte îi îndrituiesc pe reclamanți să solicite restituirea în natură a bunului, contractul de vânzare-cumpărare fiind lovit de nulitate absolută în condițiile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001.

Referitor la oferta primăriei de restituire prin echivalent, reclamanții au precizat că valoarea estimată de 300.000.000 lei era mult sub valoarea reală a imobilului, în cauză neefectuându-se expertiză tehnică, motiv pentru care au refuzat-o.



În drept, reclamanții și-au întemeiat acțiunea pe dispozițiile art. 1, art. 2 lit. h), art. 3, art. 11 alin. (1), art. 24 alin. (2), (3), (7), (8), art. 36 alin. (3) și (4) și art. 46 din Legea nr. 10/2001.

Tribunalul Timiș, Secția civilă, prin sentința nr. 152 din 28 februarie 2003, a admis în parte acțiunea reclamanților și a stabilit că valoarea de circulație a imobilului situat în Deta, înscris în C.F. nr. 762 Deta cu nr. top 625-626/b/1/a, este de 420.791.000 lei. A respins în rest acțiunea.

Instanța a reținut că, întrucât după exproprierea imobilului acesta a fost înstrăinat prin act autentic de vânzare-cumpărare, restituirea lui în natură nu mai era posibilă, iar reclamanții nu au invocat care era motivul de nulitate absolută a respectivului contract și nici nu au făcut vreo dovadă cu privire la susținerile din acțiune.

Referitor la cererea subsidiară, conform art. 36 alin. (3) teza a II-a din Legea nr. 10/2001, expertiza tehnică efectuată în cauză a stabilit valoarea imobilului în dispută la 420.791.000 lei și sub acest aspect acțiunea urma a fi admisă.

Curtea de Apel Timișoara, Secția civilă, prin decizia nr. 98 din 20 iunie 2003, a respins apelul declarat de reclamantele R.B.A. și P.P. împotriva sentinței nr. 152 din 28 februarie 2003 a Tribunalului Timiș, Secția civilă.

În motivarea soluției, instanța de apel a învederat că, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 431/1964, imobilul în dispută a fost înstrăinat de fostul Sfat popular al orașului Deta către pârâții B.A. și B.I., înscris ce a fost perfectat cu respectarea dispozițiilor art. 948 C. civ., astfel că nu se putea reține reaua-credință a pârâților la încheierea actului, cât și la transmiterile ulterioare.

Prin urmare, nu putea fi administrată nici proba testimonială împotriva actelor autentice menționate care, potrivit art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, nu sunt lovite de nulitate absolută, întrucât au fost încheiate cu bună-credință. Potrivit art. 1899 alin. (2) C. civ., buna-credință se prezumă, sarcina probei, pentru a dovedi reaua-credință, revenind reclamanților.

Astfel fiind, a fost admis numai capătul subsidiar din acțiune, iar conform expertizei, valoarea imobilului în dispută a fost stabilită la 420.791.000 lei, sumă pe care reclamanții sunt îndrituiți să o primească.

În contra acestei decizii au declarat recurs reclamantele R.B.A. şi P.P., invocând motivul de casare prevăzut de art. 304 pct. 10 C. proc. civ. şi susţinând, în esenţă, că respingerea celor două capete ale cererii de chemare în judecată s-a făcut nelegal şi nemotivat.

Astfel, s-a afirmat că au cerut constatarea nulităţii absolute a contractului autentic de vânzare-cumpărare nr. 431/1964 şi a transmisiunilor subsecvente pentru fraudă la lege şi reaua-credinţă a cumpărătorilor, iar prin respingerea nejustificată a probatoriului solicitat au fost lipsiţi de posibilitatea de a-şi dovedi susţinerile.

În acest context, recurenţii au afirmat că Legea nr. 187/1945 cu privire la reforma agrară viza exclusiv terenurile şi bunurile agricole situate în extravilanul localităţilor şi, prin urmare, nu se putea extinde şi cu privire la construcţia în dispută, iar vânzarea ei în 1964 către pârâţii B.I. şi B.A. s-a făcut contrar dispoziţiilor legale, prin abuz şi posibile falsuri săvârşite la acea vreme de funcţionarul de la C.F., aspecte de care pârâţii au avut cunoştinţă mai ales datorită funcţiilor politice deţinute la acea dată de pârâtul B.I. Prin urmare, nici subdobânditorii, rude cu pârâţii B.I. şi A., nu pot invoca buna-credinţă în tranzacţia încheiată cu aceştia.

În fine, în evidenţele C.F. nu exista procesul-verbal nr. 166 din 21 octombrie 1946 de expropriere a imobilului, ceea ce îi îndrituieşte să aprecieze că la timpul respectiv s-au operat unele falsuri şi oricum nu existau temeiuri pentru fostul Sfat popular al oraşului Deta să dispună exproprierea şi apoi înstrăinarea imobilului, neavând o astfel de competenţă.

Prin urmare, preluarea bunului de către stat s-a făcut în mod abuziv, iar achiziţionarea lui de către pârâţi a avut loc cu rea-credinţă, la un preţ modic de 20.000 lei, ceea ce îi îndreptăţeşte să solicite restituirea în natură a imobilului, contractele de vânzare-cumpărare fiind lovite de nulitate absolută conform art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001.

Referitor la capătul de cerere subsidiar, recurenţii au învederat că urmează a se avea în vedere valorile stabilite prin raportul de expertiză tehnică depus la termenul din 10 ianuarie 2003, respectiv valoarea de 434.630.000 lei.

Recursul nu este fondat.

Din dosar a rezultat că, în temeiul art. 21 din Legea nr. 10/2001, R.B.A. şi P.P. au notificat Consiliul Local Deta, solicitând restituirea în natură a imobilului înscris în C.F. nr. 762 Deta cu nr. top 625-626, b/1/a situat în Deta, compus din casă, curte şi grădină, expropriat în mod abuziv, întrucât antecesorii lor şi proprietarii iniţiali ai bunului nu îndeplineau cerinţele Legii nr. 187/1945 pentru a putea fi expropriaţi.



Totodată, reclamantele au cerut ca unitatea notificată să se pronunţe dacă este de acord cu restituirea în natură sau li se va face o ofertă de restituire prin echivalent, corespunzător valorii imobilului la preţul actual.

Cu dispoziţia nr. 240 din 17 iulie 2002, Primarul oraşului Deta a respins cererea de restituire în natură a imobilului înscris în C.F. nr. 762 Deta, cu nr. top 625-626/b/1/a, formulată de R.B.A. şi P.P., cărora le-a recunoscut dreptul la măsuri reparatorii prin echivalent constând în despăgubiri băneşti evaluate la 300.000.000 lei, motivat de faptul că restituirea în natură a bunului nu mai era posibilă, imobilul fiind înstrăinat prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 431 din 8 aprilie 1964 de Notariatul de stat al raionului Deta.

Contestând menţionata dispoziţie, reclamanţii au învederat că exproprierea imobilului în dispută în baza procesului-verbal nr. 166 din 26 octombrie 1946 s-a făcut abuziv, fără titlu legal şi, prin urmare, conform art. 71 alin. (1) şi art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, erau îndrituiţi la restituirea lui în natură, constatându-se totodată că înstrăinarea lui către pârâţi era lovită de nulitate absolută, aceştia din urmă fiind de rea-credinţă.

Din examinarea prevederilor art. 11 din Legea nr. 10/2001, rezultă că acestea instituie reguli speciale pentru restituirea imobilelor expropriate, textul fiind aplicabil în toate cazurile de expropriere, indiferent dacă a fost făcută cu titlu valabil sau fără titlu valabil şi fără a distinge după cum s-a plătit ori nu o despăgubire.

În această ordine de idei, potrivit textului invocat, imobilele expropriate şi ale căror construcţii nu au fost demolate se pot restitui integral în natură persoanelor îndreptăţite, dacă nu au fost înstrăinate, cu respectarea dispoziţiilor legale. Dacă persoana îndreptăţită a primit o despăgubire, restituirea în natură este condiţionată de rambursarea unei sume reprezentând valoarea despăgubirii primite, actualizată cu indicele de inflaţie.

Astfel fiind, criticile recurentelor, potrivit cărora exproprierea imobilului în dispută în baza Legii nr. 187/1945 s-a făcut abuziv şi deci preluarea lui de către stat a avut loc fără titlu valabil, sunt irelevante cauzei, întrucât, aşa cum deja s-a arătat, prevederile art. 11 din Legea nr. 10/2001 sunt aplicabile chiar şi imobilelor expropriate fără titlu valabil.

Pe de altă parte, potrivit art. 26 din Decretul-lege nr. 115 din 27 aprilie 1938, drepturile reale se vor dobândi fără înscrierea în C.F. din cauză de moarte, accesiune, vânzare silită şi expropriere, titularul nu va putea însă dispune de ele prin C.F. decât după ce s-a făcut înscrierea.

Din această perspectivă, cu referire la cazul în speţă, rezultă fără echivoc că, independent de înscrierea în C.F., statul a devenit proprietarul imobilului în dispută la data exproprierii, iar procesul-verbal nr. 166 din 26 ianuarie 1946, întocmit de Comitetul local de expropriere şi împroprietărire din comuna Deta, judeţul Timiş, atestă că imobilul înscris în C.F. nr. 762 Deta cu nr. top 625-626/b/1/a a fost expropriat în baza art. 3 pct. 1 din Regulamentul pentru aplicarea legii pentru înfăptuirea reformei agrare ca înscris în G.E.G., expropriere totală.

Prin urmare, statul a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu la data exproprierii ce a avut loc în anul 1946, iar înscrierea lui în C.F., care s-a produs în anul 1963, s-a făcut, aşa cum o arată expres dispoziţiile art. 26 din Decretul-lege nr. 115/1938, pentru a putea dispune de respectivul drept.

Aşa se şi explică existenţa decalajului între data exproprierii şi data intabulării.

Oricum, cât timp reclamantele nu au produs nici o dovadă cu privire la presupusele falsuri comise de funcţionarul de C.F., susţinerile lor pe acest aspect nu pot fi primite.

Referitor la cererea reclamantelor de a se constata nulitatea absolută a actelor juridice de înstrăinare vizând imobilul în litigiu conform art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, instanţele au respins-o cu motivarea că acestea au fost încheiate cu bună-credinţă. Potrivit art. 1899 C. civ., buna-credinţă se prezumă, astfel că revenea recurenţilor-reclamanţi sarcina de a dovedi că în anul 1964, când a avut loc vânzarea-cumpărarea, pârâţii dobânditori au fost de rea-credinţă. Or, aşa cum rezultă din prevederile art. 1899 C. civ., buna-credinţă este credinţa posesorului că cel de la care a dobândit imobilul avea toate însuşirile cerute de lege spre a-i putea transmite proprietatea. În acest context şi în lipsa unor alte dovezi, este greu de crezut că, în conjunctura anului 1964, cumpărătorii ar fi putut avea vreun dubiu cu privire la dreptul de proprietate al statului, cu atât mai mult cu cât acest drept fusese şi înscris în C.F., conform art. 17 din Decretul-lege nr. 115/1938.



Recurenţii au invocat şi prevederile art. 46 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, susţinând că înstrăinarea de către stat a imobilului în dispută şi apoi şi celelalte înstrăinări succesive s-au făcut prin fraudă la lege, fără însă a indica dispoziţiile legale pretins fraudate, pentru a putea verifica aceste susţineri.

Pe de altă parte, chiar prin notificare, recurentele au formulat şi o cerere alternativă, respectiv aceea de restituire prin echivalent, corespunzător valorii imobilului la preţul actual.

În acest sens, în cauză a fost efectuată o expertiză tehnică, ce, urmare a obiecţiunilor pârâtei Primăria oraşului Deta, a stabilit valoarea actuală a imobilului în situaţia iniţială (fără adăugiri, modernizări) la 420.791.000 lei, sumă necontestată de reclamante. Este adevărat că, iniţial, acelaşi expert a evaluat imobilul la 434.630.000 lei, însă valoarea finală după obiecţiunile formulate de primărie a fost de 420.791.000 lei, sumă, aşa cum deja s-a relevat, ce nu a fost contestată de reclamantele-recurente cu ocazia dezbaterilor în fond la tribunal.

Faţă de cele ce preced, criticile formulate de recurente sunt neîntemeiate şi, prin urmare, recursul a fost respins.

**În acelaşi sens: a)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 140 din 16 ianuarie 2004*: În speţă, pârâtei i s-a acordat cu drept cuvânt preferinţă în acţiunea în revendicare, în condiţiile în care, la data încheierii contractului autorului său – anul 1973 –, statul avea aparenţa că este proprietar al bunului; o lege specială – Legea nr. 4/1973 – permitea cumpărarea locuinţelor ca cea din speţă, nici o hotărâre judecătorească contrară acestei aparenţe de legalitate a textului statului nu fusese pronunţată şi prin nici o probă nu s-a răsturnat prezumţia de bună-credinţă a posesorului pârât.

Ca atare, fiind întrunite cerinţele teoriei proprietarului aparent, efectul imediat este acela al respingerii acţiunii în revendicare a adevăratului proprietar îndreptate împotriva posesorului dobânditor de la proprietarul aparent.

**b)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 978 din 9 februarie 2005*: Buna-credinţă a foştilor chiriaşi care au cumpărat casa de locuit şi terenul aferent nu poate fi pusă la îndoială, deoarece, încheind actul de vânzare-cumpărare în anul 1982, în baza Legii nr. 4/1973, care în acea perioadă era pe deplin aplicabilă, nu puteau prevedea faptul că, după anul 1990, va exista posibilitatea revendicării imobilelor trecute în proprietatea statului.

c) *Î.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2142 din 18 martie 2005*: Pârâta a dobândit apartamentul în litigiu în 1973, sub imperiul Legii nr. 4/1973, într-o perioadă în care este imposibil să se susțină că nu a fost de bună-credință și că nu ar fi avut convingerea fermă că statul vânzător nu era adevăratul proprietar, aceasta cu atât mai mult cu cât proprietatea statului fiind opozabilă tuturor, nu existau nici posibilități reale de verificare a titlului statului.

d) *C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 3749/2002*: În speță, la data încheierii actului n. 63 din 23 noiembrie 1973, pârâta a fost dobânditor de bună-credință, în sensul că a avut credință că proprietarul aparent, statul, este adevăratul proprietar.

În condițiile istorice concrete, de la data întocmirii actului de vânzare-cumpărare cu O.J.C.V.L. – 23 noiembrie 1973 – pârâta nu a avut posibilitatea verificării validității titlului deținut de Statul Român, acesta legitimându-și calitatea de proprietar cu anexa Decretului nr. 92/1950.

Imobilul revendicat fiind naționalizat conform Decretului nr. 92/1950, subdobânditoarea a nu a avut nici o îndoială imputabilă cu privire la faptul că titlul de proprietate deținut de stat nu este valabil.

## 41. Contract încheiat în temeiul Decretului-lege nr. 61/1990 pentru un imobil preluat de stat de la fostul proprietar

**O locuință care nu a fost construită din fondurile statului, ci a intrat în proprietatea statului în baza Decretului nr. 223/1974, nu poate face obiectul vânzării, în condițiile prevăzute de Decretul nr. 61/1990, o astfel de vânzare fiind lovită de nulitate absolută.**

**În materie imobiliară, buna-credință a celui care contractează cu un neproprietar produce efecte juridice doar în două situații, și anume în situația în care, unită cu justul titlu și cu posesiunea de scurtă durată (10-20 de ani), duce la dobândirea proprietății prin uzucapiune, precum și în situația în care, asociată cu o eroare comună și invincibilă, duce la dobândirea proprietății în favoarea celui care a contractat cu un neproprietar.**

**Cumpărătorii nu sunt de bună-credință în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare dacă au cunoscut că apartamentul în litigiu făcea parte dintr-un bloc construit în regie proprie de către proprietari și că apartamentul în cauză a fost supus închirierii ca urmare a plecării proprietarului apartamentului în străinătate.**



*C.S.J., Secția civilă decizia nr. 118 din 21 ianuarie 2003*

Prin decizia civilă nr. 1274 din 29 noiembrie 2000 a Tribunalului București, a fost respinsă ca nefondată acțiunea principală formulată de reclamanta SC T.A. SA, în contradictoriu cu pârâții P.C. și P.V., cererea reconvențională, precum și cererea de intervenție formulată de intervenientul G.V.O.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut că pârâții P.C. și P.V. au fost cumpărători de bună-credință în momentul facerii contractului de vânzare-cumpărare nr. 23641/1991, în sensul că ei nu au cunoscut că imobilul în litigiu nu a fost construit din fondurile statului. În atare situație, ei nu puteau fi evacuați din imobilul respectiv. Titlu de proprietate invocat de intervenienți cu privire la imobilul revendicat nu este opozabil pârâților.

Prin decizia civilă nr. 333/A din 21 iunie 2001 a Curții de Apel București, s-a admis apelul declarat de intervenientul G.V. împotriva sentinței civile nr. 1274 din 29 noiembrie 2000 a Tribunalului București, în contradictoriu cu reclamanta SC T.A. SA București și pârâții-reclamanți P.C. și P.V.

S-a schimbat în parte sentința atacată, în sensul că a fost admisă în parte cererea de intervenție și, în consecință, s-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 23641/1991 încheiat între SC T.A. SA și P.C. și P.V. și s-a dispus repunerea părților în situația anterioară.

Au fost menținute celelalte dispoziții ale sentinței atacate.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a reținut că imobilul situat în București, str. Nicolae Grigorescu nr. 21, apartament 8, bloc 4 A, scara I, etaj I, sectorul 3, nu a fost construit din fondurile statului, el a intrat în patrimoniul statului în baza Decretului nr. 223/1974. Că, prin facerea contractului de vânzare-cumpărare nr. 23641/1991, s-au încălcat prevederile Legii nr. 61/1990, lucru care atrage nulitatea absolută a actului respectiv.

Împotriva deciziei civile mai sus menționate au declarat recurs pârâții P.C. și P.V., criticând-o ca fiind netemeinică și nelegală, invocând art. 304 pct. 7 și 9 C. proc. civ., deoarece:

Deşi contractul de vânzare-cumpărare nr. 23641 din 30 septembrie 1991 a fost încheiat sub imperiul Decretului nr. 61/1990 privind vânzarea de locuinţe construite din fondurile statului către populaţie, totuşi, instanţa de apel, când a analizat actul de vânzare respectiv, în mod greşit i-a aplicat prevederile Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuinţe şi spaţii cu altă destinaţie construite din fondurile statului şi din fondurile unităţilor economice sau bugetare de stat;

Decretul-lege nr. 61/1990 nu cuprinde dispoziţii imperative referitoare la cazul dedus judecăţii, situaţie în care instanţa de fond în mod corect a reţinut că pârâţii P.C. şi P.V. au fost cumpărători de bună-credinţă în momentul facerii contractului de vânzare-cumpărare, deoarece nu au cunoscut din ce fonduri a fost construit apartamentul din litigiu;

Instanţa de apel a apreciat greşit faptul că în speţă nu este aplicabil principiul aparenţei în drept care are la bază două elemente: buna-credinţă a terţului care a încheiat actul cu titularul aparent şi existenţa unei erori comune constând în convingerea general admisă şi formată că titularul aparent este însuşi titularul adevărat al dreptului.

Recursul este nefondat.

Obiectul litigiului îl constituie constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 23641 din 30 septembrie 1991 încheiat între recurenţii P.C. şi P.V., în calitate de cumpărători, pe de o parte, şi SC T.A. SA, fostă ICRAL V., în calitate de vânzătoare, pe de altă parte.

Apartamentul nr. 8, bloc 49, scara 1, etaj 1 din str. Nicolae Grigorescu nr. 21, sectorul 3, Bucureşti, ce a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare mai sus enunţat, a fost proprietatea intervenientului G.V.O., construit de acesta în regie proprie în temeiul Hotărârii Consiliului de Miniştri nr. 26/1966, în baza contractului pentru construirea de locuinţe proprietate personală nr. 3422/1968.

Urmare a plecării intervenientului în străinătate, în 1988 apartamentul în litigiu a fost preluat de către Statul Român, în temeiul Decretului nr. 223/1974, prin decizia nr. 3422/1988.

Potrivit art. 1 din Decretul-lege nr. 61/1990 şi art. 19 din Legea nr. 85/1992, se pot vinde către populaţie numai locuinţele construite din fondurile statului.

O locuinţă care nu a fost construită din fondurile statului, ci a intrat în proprietatea statului în baza Decretului nr. 223/1974 nu poate face obiectul vânzării, în condiţiile prevăzute de Decretul nr. 61/1990, o astfel de vânzare fiind lovită de nulitate absolută.



Apartamentul în litigiu a intrat în proprietatea statului fără plată, în baza Decretului nr. 223/1974, deci este exceptat de la vânzare.

Cum vânzarea-cumpărarea intervenită între reclamanta SC T.A. SA şi pârâţii P.C. şi P.V., la data de 30 septembrie 1991, a fost făcută cu încălcarea art. 1 din Decretul-lege nr. 61/1990, instanţa de apel în mod judicios a statuat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 23641/1991.

Posibilitatea cumpărării de locuinţe proprietate de stat s-a extins prin Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe trecute în proprietatea statului, care, în art. 9 alin. (1) prevede că: „chiriaşii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foştilor proprietari sau moştenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 4, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a preţului".

Cu privire la buna-credinţă de care se prevalează recurenţii, în sensul că au fost de bună-credinţă în momentul facerii contractului de vânzare-cumpărare nr. 23641/1991, s-au reţinut următoarele:

În materie imobiliară, buna-credinţă a celui care contractează cu un neproprietar produce efecte juridice doar în două situaţii, şi anume în situaţia în care, unită cu justul titlu şi cu posesiunea de scurtă durată (10-20 de ani), duce la dobândirea proprietăţii prin uzucapiune, precum şi în situaţia în care, asociată cu o eroare comună şi invincibilă, duce la dobândirea proprietăţii în favoarea celui care a contractat cu un neproprietar. Deci subdobânditorul nu poate opune cu succes proprietarului revendicant faptul că el a fost de bună-credinţă la încheierea contractului cu statul neproprietar în privinţa imobilului revendicat, aceasta singură, neasociată cu posesiunea de scurtă durată sau cu eroarea comună şi invincibilă, neavând nici o semnificaţie din punct de vedere al dobândirii proprietăţii în favoarea sa.

În speţă, chiar SC T.A. SA – fosta V. –, cea care a înstrăinat imobilul în litigiu, a solicitat să se constate nulitatea contractului de vânzare-cumpărare întocmit la nr. 23641/1991, deoarece au fost încălcate prevederile Decretului-lege nr. 61/1990 atunci când s-a făcut actul.

Recurenţii nu au fost de bună-credinţă în momentul facerii contractului de vânzare-cumpărare mai sus enunţat, deoarece nu s-au aflat într-o eroare comună invincibilă cu privire la natura juridică a imobilului în litigiu.

Aceştia au deținut imobilul respectiv în calitate de chiriaşi încă din 8 octombrie 1998.

În această calitate, recurenții au cunoscut că apartamentul în litigiu făcea parte dintr-un bloc cu 10 etaje construit în regie proprie de către proprietari şi că apartamentul în cauză a fost supus închirierii ca urmare a plecării proprietarului apartamentului G.V.O. în străinătate.

Recurenții au mai cunoscut că apartamentele trecute în proprietatea statului prin aplicarea Decretului nr. 223/1974 se constituiau într-un fond special şi erau repartizate unor cadre M.I. – recurentul P.C. a fost cadru M.I. – sau departamentului securității, precum şi unor persoane din activul de partid.

În cunoştință de cauză au fost recurenții şi atunci când s-a făcut contractul de vânzare nr. 23641/1991 unde, la pct. 6 din contract, se precizează că drepturile şi obligațiile părților decurg din Decretul nr. 61/1990. Faptul că recurenții au cunoscut înainte de facerea actului de vânzare-cumpărare natura juridică a apartamentului litigios rezultă şi din declarațiile martorilor J.I. şi O.F.

Cu alte cuvinte, susținerea recurenților, în sensul că în momentul facerii actului de vânzare-cumpărare s-ar fi aflat într-o eroare comună şi invincibilă cu privire la natura juridică a apartamentului din litigiu, nu poate fi reținută, de vreme ce din probele existente la dosarul cauzei rezultă că ei au cunoscut că facerea actului respectiv s-a făcut în dispreţul dispozițiilor Decretului nr. 61/1990.

Pentru toate aceste considerente, Curtea a reținut că motivele de recurs invocate nu se circumscriu motivelor de casare prevăzute de art. 304 pct. 7 şi 9 C. proc. civ. şi, în consecință, conform art. 312 alin. 81) C. proc. civ., a respins ca nefondat recursul declarat de pârâții P.C. şi P.V. împotriva deciziei civile nr. 333/A din 21 iunie 2001 a Curții de Apel Bucureşti, Secția a III-a civilă.

**S-a exprimat şi opinia mai severă,** în sensul că, fiind vorba de un contract de vânzare-cumpărare încheiat cu încălcarea normelor legale imperative, este imposibilă invocarea bunei-credințe, întrucât acest lucru ar echivala cu necunoaşterea legii *(I.C.C.J., Secția civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 5120 din 13 iunie 2005)*: Din examinarea cuprinsului contractului de vânzare-cumpărare nr. 5122/1998 încheiat între R.A.G.C.L. Sibiu, actuala SC U. SA, şi U.M., având ca obiect apartamentul din imobilul situat în Sibiu, rezultă că vânzarea s-a făcut în temeiul Legii nr. 85/1992 şi al Legii nr. 112/1995.



Condițiile prevăzute de aceste legi nu sunt îndeplinite, întrucât imobilul nu era construit din fondurile statului sau ale unităților economice sau bugetare de stat (Legea nr. 85/1992) şi nici nu este vorba de imobil preluat de la persoane fizice (Legea nr. 112/1995), ci de la un cult religios (or, art. 25 din Legea nr. 112/1995 stabilea apariția de reglementări speciale pentru această categorie).

Chiar şi dispozițiile art. 7 alin. (2) din Legea nr. 85/1992, aşa cum au fost modificate prin Legea nr. 79/1997, prevăd: „Pot fi vândute titularilor contractelor de închiriere şi locuințele care, înainte de 6 martie 1945, au aparținut regiilor autonome, instituțiilor şi societăților cu capital de stat mixt sau privat care şi-au încetat existența după această dată", iar Biserica Evanghelică Regnicolară C.A. nu şi-a încetat existența, s-a bucurat de continuitate pe teritoriul României.

Este real că, potrivit dispozițiilor art. 1899 alin.(2) C. civ., buna-credință la încheierea convenției se prezumă, însă, dat fiind încălcarea normelor imperative legale, aceasta nu mai poate fi folosită pentru ca actul de vânzare-cumpărare să poată fi considerat valid potrivit dispozițiilor art. 46 din Legea nr. 10/2001, întrucât s-ar accepta necunoaşterea legii.

În consecință, soluția criticată este legală, astfel că recursurile sunt nefondate şi, în baza art. 312 C. proc. civ., au fost respinse.

**În acelaşi sens,** *C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 4662 din 17 decembrie 2002*: În speță, recurenții-pârâți au susținut că au fost de bună-credință la 22 mai 1991, cumpărând de la stat fără să ştie că Decretul-lege nr. 61/1990 le interzicea dobândirea, deci independent de problema retrocedării ulterioare către reclamantă.

Or, sub acest aspect, instanța de apel a reținut în mod corect că, potrivit art. 1 şi art. 5 din Decretul-lege nr. 61/1990, se puteau vinde chiriaşilor, în condițiile de favoare prevăzute de acest act normativ (preț redus, achitarea în rate), locuințele construite din fondurile statului. Interpretarea *per a contrario* conduce la concluzia că era interzisă vânzarea locuințelor care nu s-au construit din fondurile statului, printre acestea aflându-se, în mod cert, şi cele preluate de stat de la persoane fizice, în baza unor acte normative speciale, cum este şi cazul în speță (apartament trecut în proprietatea statului conform Decretului nr. 223/1974).

Norma instituită prin dispoziția legală menționată reglementează un domeniu de interes general, având deci caracterul unei norme de ordine publică.

Ca urmare, sancțiunea aplicabilă actelor juridice încheiate cu nesocotirea legii este nulitatea absolută.

Un argument în acest sens îl constituie și prevederile art. 19 din Legea nr. 85/1992 (neaplicabile în speță, deoarece reglementarea este ulterioară încheierii contractului) care consacră expres sancțiunea nulității absolute.

Această sancțiune nu poate fi înlăturată prin efectul bunei-credințe a cumpărătorilor, singura care poate fi pusă în discuție. În speță nu se poate vorbi despre o eroare comună și invincibilă.

## 42. Contract de vânzare-cumpărare încheiat în temeiul Decretului nr. 61/1990 pentru un imobil construit de stat, alăturat imobilului preluat de la fostul proprietar, după data preluării. Irelevanța bunei sau a relei-credințe a dobânditorului

**În condițiile în care imobilul a fost cumpărat în temeiul Decretului-lege nr. 61/1990, iar respectivul apartament este pe deplin individualizat în cadrul construcției și a fost edificat ulterior naționalizării prin investiții ale statului, vânzarea ca imobil care aparținea statului (fiind construit de stat) este pe deplin legală.**

**În aceeași ordine de idei, apărările referitoare la notificarea adresată pârâtei cumpărătoare ori la pretinsa rea-credință manifestată de către aceasta din urmă sunt irelevante, deoarece apartamentul cumpărat nu a aparținut niciodată notificantului sau autorilor săi.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 132 din 14 ianuarie 2004*

Prin cererea înregistrată la data de 3 noiembrie 1997 la Judecătoria Sectorului 1 București, reclamanta I.S.E. a chemat în judecată pe pârâții C.G.M.B., D.A.F.I., SC H.N. SA, N.S. și S.M.S., cerând să i se restituie imobilul situat în București și să se constate nulitatea absolută a eventualelor contracte de vânzare-cumpărare.

În motivare, a arătat că imobilul l-a moștenit de la părinții săi (tatăl I.N., funcționar de stat), fiind preluat ulterior nelegal de stat.

În drept, a invocat art. 480 C. civ.



Prin sentința civilă nr. 20329 din 9 decembrie 1998, Judecătoria Sectorului 1 București și-a declinat competența în favoarea Tribunalului București.

Prin sentința civilă nr. 670 din 5 octombrie 2000, completată cu încheierea de îndreptare a erorii materiale din data de 15 noiembrie 2000, Tribunalul București, Secția a V-a civilă și de contencios administrativ, a admis acțiunea, a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 808/26216 din 17 octombrie 1996, încheiat de Primăria Municipiului București, reprezentată de SC H.N. SA, în calitate de vânzător, și pârâta S.M.S., în calitate de cumpărător.

Totodată, s-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 31907/37678 din 23 iunie 1997, încheiat între C.L.M.B., D.A.F.I., în calitate de vânzător, și pârâta N.S.I., în calitate de cumpărător, ca și a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1765 din 30 iunie 1997, încheiat între aceleași părți.

Prin aceeași sentință, pârâtul C.G.M.B. a fost obligat să lase reclamantei în deplină proprietate și posesie imobilul situat în București, compus din teren în suprafață de 805 mp și toate construcțiile situate pe acest teren, iar excepția netimbrării acțiunii principale a fost respinsă.

De asemenea, a fost admisă în parte cererea de chemare în garanție formulată de pârâta N.S.I., cu consecința obligării pârâților C.G.M.B. și D.G.A.F.I. la restituirea sumei de 4.159.846 lei reprezentând prețul primit în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare nr. 31907/37678 din 23 iunie 1997 și nr. 1765 din 30 iunie 1997.

În ceea ce o privește pe chemata în garanție SC H.N. SA, cererea pârâtei N.S.I. a fost respinsă.

Pentru a hotărî astfel, instanța a reținut că imobilul s-a aflat inițial în proprietatea lui I.N., a cărui moștenitoare era fiica sa I.E.S.

S-a mai reținut că respectivul bun a fost supus mai întâi unei rechiziții, iar ulterior a figurat în listele anexă ale Decretului nr. 92/1950, fără ca măsura naționalizării să producă efecte, deoarece reclamanta era studentă.

Întrucât după naționalizare podul construcției a fost transformat pe cheltuiala statului într-un apartament locuibil, s-a apreciat că pentru aceasta se aplică regulile generale ale accesiunii imobiliare, motiv pentru care nu se poate invoca un regim juridic diferit de cel aplicabil restului imobilului.

În legătură cu contractele de vânzare-cumpărare pentru apartamentele din imobil, s-a constatat că sunt lovite de nulitate, fiind vân-

zări ale lucrului altuia şi neputând fi reţinută buna-credinţă a cumpărătorilor.

Excepţia netimbrării acţiunii invocată în cauză a fost respinsă, cu motivarea că sunt scutite de taxa de timbru atât cererile formulate de foştii proprietari pentru restituirea imobilelor preluate de stat, cât şi cererile accesorii şi incidente.

Cu privire la cererea de chemare în garanţie, tribunalul a reţinut că art. 1341 C. civ. dă dreptul cumpărătorului evins să ceară de la vânzător restituirea preţului, fructele civile, cheltuielile de judecată şi daune-interese şi că în speţă aceste prevederi legale nu operează în ceea ce priveşte pe pârâta SC H.N. SA, care nu are calitatea de vânzător în actele de vânzare-cumpărare.

Împotriva acestei hotărâri, pârâţii N.I.S., S.M.S. şi Municipiul Bucureşti, prin Primarul General, au formulat apel.

Pârâtele N.I.S. şi S.M.S. au susţinut critici asemănătoare, arătând că sentinţa este nelegală şi netemeinică, deoarece s-a reţinut eronat că imobilul în litigiu a fost preluat de stat fără respectarea dispoziţiilor art. I şi art. II din Decretul nr. 92/1950, ceea ce echivalează cu lipsa unui titlu.

Reclamanta fiind studentă la data naţionalizării, nu era exceptată de la măsura naţionalizării asupra corpului 1 din imobilul grevat o ipotecă în favoarea Casei de Credit Economic şi Asistenţă a funcţionarilor din Ministerul Finanţelor pe o perioadă de 30 de ani până la achitarea unui împrumut de 1.900.000 lei, iar la data trecerii în proprietatea statului imobilul era ocupat de chiriaşi.

Aceleaşi apelante au susţinut că în perioada 1957-1972 statul a efectuat din fonduri proprii lucrările de supraetajare.

În susţinerea apelului său, Municipiul Bucureşti, prin Primarul General, a învederat că nu are calitate procesuală pasivă şi apartamentul nr. 1 din corpul A a fost construit din fondurile statului.

Prin decizia nr. 615 din 12 decembrie 2001 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, au fost respinse apelurile.

Pentru a hotărî astfel, instanţa a reţinut că imobilul (teren şi construcţie) a aparţinut părinţilor reclamantei şi ulterior acesteia în calitate de moştenitor şi că trecerea în proprietatea statului prin Decretul nr. 92/1950 s-a făcut abuziv, prin acest act normativ statul a urmărit deposedarea adevăraţilor proprietari de bunurile lor.

De asemenea, instanţa a reţinut că locatarii din imobil erau chiriaşi ai statului în baza unor ordine de rechiziţie şi că ipoteca ce greva imobilul nu a afectat dreptul de proprietate, iar supraetajarea făcută



din fondurile statului nu putea modifica dreptul de proprietate avut de reclamantă asupra fondului principal.

În legătură cu critica formulată de Municipiul Bucureşti, prin Primarul General, instanţa a reţinut că acest apelant are calitate procesuală pasivă ca reprezentant al autorităţii administrative publice.

Împotriva acestei hotărâri pârâtele N.I.S. şi S.M.S. au formulat recurs.

I. În recursul său, pârâta N.I.S. a criticat hotărârea, pentru că a fost dată cu încălcarea şi aplicarea greşită a legii, deoarece nu ţine seama de faptul că reclamanta era studentă la data aplicării Decretului nr. 92/1950, că imobilul a fost închiriat şi ipotecat şi că statul a construit din fonduri proprii apartamentul nr. 1 corp B.

Recurenta a mai arătat că, fiind cumpărătoare de bună-credinţă, în mod greşit instanţa a dispus anularea contractelor de vânzare-cumpărare.

II. În recursul său, pârâta S.M.S. a invocat motivele de casare prevăzute de art. 304 pct. 7 şi 10 C. proc. civ., susţinând, în esenţă, că anularea contractului de vânzare-cumpărare prin care a devenit proprietara apartamentului nr. 3 este nejustificată, respectiva pârâtă fiind cumpărătoare de bună-credinţă.

I. Recursul pârâtei N.I.S. este fondat, pentru următoarele considerente:

Curtea a avut în vedere că, potrivit probelor administrate în cauză, apartamentul dobândit de pârâta N.I.S. a fost cumpărat în temeiul Decretului-lege nr. 61/1990, act normativ menţionat expres în contractul depus în copie în primul dosar de fond.

De asemenea, s-a evidenţiat că respectivul apartament este pe deplin individualizat în cadrul construcţiei şi a fost edificat ulterior naţionalizării prin investiţii ale statului, astfel încât prevederile legale referitoare la accesiunea imobiliară nu îşi găsesc aplicarea în speţă.

În acest context, vânzarea respectivului apartament ca imobil care aparţinea statului, fiind construit de stat, a fost pe deplin legală.

În aceeaşi ordine de idei, apărările intimatei-reclamante referitoare la notificarea adresată pârâtei N.I.S. ori la pretinsa rea-credinţă manifestată de către aceasta din urmă sunt irelevante, deoarece apartamentul cumpărat nu a aparţinut niciodată lui I.S.E. sau autorilor săi.

În contextul arătat, este irelevantă analiza celorlalte critici formulate de recurenta-pârâtă N.I.S. conform art. 304 pct. 9 şi 10, art. 312 alin. (1)-(3) şi art. 314 C. proc. civ., acest recurs a fost admis, în sensul casării deciziei atacate, ca şi a sentinţei care a precedat-o în

ceea ce priveşte cererile reclamantei de a se constata nulitatea titlului de proprietate al recurentei şi de retrocedare a apartamentului care aparţinea acesteia.

II. Cu referire la recursul pârâtei S.M.S., a fost respins, pentru considerentele ce vor urma.

Regimul juridic aplicabil contractului de vânzare-cumpărare nr. 808/26216 din 17 octombrie 1996 aflat la dosarul nr. 20660/1997 al Judecătoriei Sectorului 1 Bucureşti este cel reglementat de Legea nr. 112/1995.

La interogatoriul aflat la dosarul nr. 466/1999 al Tribunalului Bucureşti, Secţia a V-a civilă şi de contencios administrativ, pârâta S.M.S. a recunoscut că anterior cumpărării apartamentului aflase despre intenţia reclamantei de a redobândi imobilul.

Aşa fiind, nu poate fi reţinută buna-credinţă a acestei recurente la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Articolul 1898 C. civ. defineşte buna-credinţă ca fiind credinţa posesorului că cel de la care a dobândit imobilul avea toate însuşirile cerute de lege spre a-i putea transmite proprietatea.

Condiţiile validării actelor de înstrăinare cu titlu oneros consimţite de proprietarul aparent sunt:

– buna-credinţă a terţului dobânditor, ca rezultat al unei erori asupra calităţii de proprietar a transmiţătorului, în momentul încheierii actului trebuie să fie lipsită de orice culpă şi îndoială;

– eroarea invocată de terţul dobânditor cu privire la calitatea de proprietar a lui *non dominus* trebuie să fie o eroare comună, împărtăşită de toată lumea;

– eroarea terţului trebuie să fie nu numai comună, dar şi invincibilă, adică de neînlăturat.

Or, în speţă, pârâta S.M.S. nu a demonstrat eroarea comună şi invincibilă în care s-ar fi aflat în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu privire la calitatea de proprietar a statului.

În plus, aşa cum reiese din actele şi lucrările dosarului, apartamentul nu putea fi supus vânzării în temeiul art. 9 din Legea nr. 112/1995, pentru că, fiind liber la data intrării în vigoare a legii, era susceptibil de a fi restituit în natură fostului proprietar, conform art. 2 din Legea nr. 112/1995.



## 43. Imobil naţionalizat. Regim de carte funciară. Necesitatea înscrierii dreptului de proprietate al statului

**Pentru dobândirea proprietăţii prin naţionalizare, în regimul de carte funciară reglementat prin Decretul-lege nr. 115/1938 era necesară înscrierea dreptului în cartea funciară de către stat, această situaţie neîncadrându-se în reglementarea de excepţie din art. 26 din actul normativ indicat, care nu poate fi extinsă la alte situaţii tocmai datorită caracterului special, limitativ pe care îl are.**

**Astfel, art. 26 din Decretul-lege nr. 115/1938 prevedea că drepturile reale se dobândesc fără înscriere în cartea funciară numai în cazuri de moarte, accesiune, vânzare silită şi expropriere.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 966 din 2 februarie 2007*

Prin acţiunea înregistrată pe rolul Judecătoriei Braşov, reclamantul H.W.W. a chemat în judecată pârâţii Statul român, SC R. SA, T.C. şi T.L., G.G. şi G.A., N.N. şi N.V., solicitând pronunţarea unei hotărâri prin care:

– să se constate inaplicabilitatea Decretului nr. 92/1950 în ceea ce priveşte proprietatea mătuşii sale înscrisă în CF nr. 17968 Braşov;

– să fie obligate părţile 1 şi 2 să-i lase imobilul în deplină proprietate şi posesie;

– să se constate nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate de pârâţi;

– să fie obligate pârâtele 1 şi 2, în solidar, la plata de daune cominatorii în cuantum de 500.000 lei pe zi de întârziere calculate de la data rămânerii definitive a hotărârii.

Prin sentinţa civilă nr. 4332 din 5 aprilie 2001, s-a declinat competenţa de soluţionare a cauzei în favoarea Tribunalului Braşov, faţă de valoarea imobilului indicată de către reclamant ca fiind la nivelul sumei de 2 milioane lei.

Tribunalul Braşov, Secţia civilă, prin sentinţa nr. 62/S din 15 februarie 2002, a dispus după cum urmează:

S-a admis excepţia nulităţii absolute a certificatului de moştenitor nr. 169 din 31 octombrie 2001, invocată de pârâţii T.B. şi T.L. S-a admis excepţia lipsei calităţii procesual active a reclamantului invocată de aceiaşi pârâţi şi, în consecinţă, s-a respins acţiunea, cu obligarea reclamantului la plata sumei de 2.000.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată către pârâţii V.N. şi N.V.

Sentința primei instanța a fost menținută prin decizia nr. 37/Ap din 5 iunie 2002 pronunțată de Curtea de Apel Brașov, Secția civilă, prin respingerea apelului declarat de reclamant împotriva sentinței primei instanțe.

Recursul declarat de reclamant împotriva deciziei de apel a fost admis prin decizia nr. 4097 din 16 octombrie 2003 pronunțată de Curtea Supremă de Justiție, Secția civilă, prin care s-au casat sentința și decizia tribunalului, trimițându-se cauza la aceeași instanță de fond pentru rejudecare.

În motivarea deciziei de recurs s-au reținut următoarele:

În raport de elementele de fapt privitoare la persoana și bunurile defunctei H.E., cetățean german cu ultimul domiciliu în Germania, titulară a dreptului de proprietate afirmat, drept înmatriculat în CF 17968 Brașov, asupra imobilului din Brașov, str. Horea nr. 8 revendicat în cauză, instanțele au reținut corect incidența dispozițiilor Legii nr. 105/1992 privind reglementarea raporturilor de drept internațional privat, întrucât într-adevăr, prin derogare de la principiul cârmuirii stării, capacității și relațiilor de familie ale persoanei fizice de către legea națională, moștenirea asupra imobilelor este supusă, conform art. 66 lit. b) din lege, legii locului unde fiecare dintre bunurile de acest fel sunt situate.

În acest cadru, regimul juridic aplicabil moștenirii imobilului din România, dreptului de proprietate asupra sa, ca și cel al acțiunii în revendicare este guvernat de legea română.

Potrivit art. 77, art. 84 și art. 86 din Legea nr. 36/1995, calitatea de moștenitor se stabilește prin acte de stare civilă și cu martori, la cererea celor interesați, iar dovada calității de moștenitor se poate face fie cu certificatul de moștenitor, fie cu certificatul de calitate de moștenitor. Acest din urmă act notarial poate fi eliberat, conform art. 84 din Legea nr. 36/1995, la cererea moștenitorilor, atunci când dovada existenței unor bunuri în patrimoniul defunctului ori determinarea acestora necesită operațiuni de durată.

În aceste condiții, concluzia instanței de apel, în sensul că abia după ce se dovedește existența în patrimoniul succesoral a imobilului ar putea notarul român să facă acte specifice procedurii notariale, nu este corectă, adăugându-se la lege.

Din dispozițiile legale citate rezultă, dimpotrivă, că notarul român era îndrituit și, totodată, obligat să facă actele specifice procedurii notariale succesorale în discuție, câtă vreme era sesizat de moștenitori, iar potrivit aparenței de drept rezultată din certificatul de înscriere a dreptului de proprietate în cartea funciară, persoana decedată își avea principalul bun imobil în circumscripția sa teritorială.



Față de aparența de drept, moștenitorul îndreptățit să ceară eliberarea certificatului de calitate pentru a face dovada în justiție era suficient să invoce necesitatea unor operațiuni de durată privind determinarea bunurilor succesorale, printre care se înscrie și exercitarea acțiunii în revendicare cu privire la imobilul proprietatea defunctei, cu scopul declarat de a demonstra, prin compararea titlurilor, că titlul opus de posesor nu este valabil.

Existența sau nu a dreptului de proprietate extratabulară a statului, valabilitatea sau nu a vreunui titlu de proprietate în favoarea acestuia constituie chestiuni litigioase care pun în dezbatere însuși fondul cauzei în acțiunea în revendicare, care nu au făcut obiectul judecății, litigiul fiind soluționat exclusiv pe excepția lipsei calității procesuale active ca urmare a infirmării greșite a certificatului de calitate de moștenitor.

Rejudecând cauza, Tribunalul Brașov, Secția civilă, a pronunțat sentința civilă nr. 646/S din 5 noiembrie 2004, dispunând după cum urmează:

S-a constatat inaplicabilitatea dispozițiilor Decretului nr. 92/1950 în ceea ce privește imobilul aparținând antecesoarei reclamantului. S-a constata nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate între SC R. SRL, în calitate de vânzător, și pârâții T.C. și T.L, G.G. și G.A. și N.N. și N.V., în calitate de cumpărători. S-au respins restul pretențiilor și au fost obligați pârâții la plata sumei de 9.605.568 lei cu titlu de cheltuieli de judecată către reclamant.

În motivarea sentinței s-au reținut următoarele:

Prin contractul de vânzare-cumpărare încheiat la data de 15 septembrie 1939 între P.R., în calitate de vânzător, și H.E., în calitate de cumpărător, s-a transmis cumpărătorului dreptul de proprietate asupra imobilului din Brașov, str. Horea nr. 8. prin încheierea nr. 6176/1939 a Judecătoriei de pace mixtă Brașov, Secția CF, s-a dispus intabularea în evidențele de publicitate imobiliară a dreptului de proprietate dobândit de H.E. în temeiul contractului de vânzare-cumpărare mai sus menționat, intabulare efectuată la data de 19 septembrie 1939.

Prin H.C.M. nr. 1528 din 15 octombrie 1959, hotărâre cu caracter secret, s-a hotărât completarea listelor anexe la Decretul nr. 92/1950 cu imobilele din orașul Brașov prevăzute în lista anexă, printre care apare menționată și H.E. cu întregul imobil situat în Brașov, str. Horea nr. 8.

Prin certificatul de calitate de moştenitor nr. 169 din 31 octombrie 2001, s-a stabilit că reclamantul H.W.W. este unicul succesor în drepturi după H.E.L., care este aceeaşi persoană cu H.E.

Articolul 6 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 statuează că fac parte din domeniul public sau privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale şi bunurile dobândite de stat în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dacă au intrat în proprietatea statului în temeiul unui titlu valabil, cu respectarea Constituţiei, a tratatelor internaţionale la care România era parte şi a legilor în vigoare la data preluării lor de către stat, iar alin. (3) al aceluiaşi text de lege dispune că instanţele judecătoreşti sunt competente să stabilească valabilitatea titlului.

Scopul în care statul a elaborat în 1950 decretul de naţionalizare mai sus menţionat a fost, astfel cum rezultă din art. I, acela de a lua din mâna exploatatorilor un important mijloc de exploatare, fiind evident că se aveau în vedere acele persoane din categoria foştilor industriaşi, foştilor moşieri, foştilor bancheri, foştilor mari comercianţi şi celelalte elemente ale marii burghezii care, având mai multe imobile, trăiau exclusiv din exploatarea acestora.

În speţă, statutul de casnică al autoarei reclamantului nu îi conferea acesteia apartenenţa la o anumită clasă socială pentru a-i fi aplicabile dispoziţiile art. I din Decretul nr. 92/1950, aceasta cu atât mai mult cu cât nu s-a dovedit că imobilul în litigiu a fost cumpărat în scop de exploatare. În acest sens, nu are relevanţă menţionarea în cartea de imobil a mai multor contracte de închiriere, atâta timp cât nu s-a probat că antecesoarea reclamantului trăia din închirierea imobilului în litigiu, la dosarul cauzei neexistând nici o dovadă a perceperii şi încasării vreunei chirii.

În acelaşi timp, măsura naţionalizării imobilului în litigiu a fost luată printr-un act normativ cu caracter secret, ce nu a fost niciodată adus la cunoştinţa publicului şi care nu a fost înscris în evidenţele de publicitate imobiliară.

Pe de altă parte, Decretul nr. 92/1950 era contrar prevederilor Constituţiei în vigoare la acea dată (art. 8), Codului civil român (art. 480-481), precum şi Declaraţiei Universale a Drepturilor Omului la care România era parte semnatară.

Raportat la considerentele de fapt şi de drept mai sus expuse, instanţa a apreciat că aplicarea decretului de naţionalizare s-a făcut greşit, mai întâi prin preluarea imobilului în litigiu de către stat printr-un act secret ce nu a fost adus niciodată la cunoştinţa publicului, iar apoi sub aspectul neobservării că autoarea reclamantului se încadra în dispoziţiile art. II din decret, ce enumera categoriile exceptate de la naţionalizare şi inexistenţa probelor care să ateste că aceasta îşi câştiga existenţa din exploatarea imobilelor.



În ceea ce priveşte capătul de cerere referitor la constatarea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu privire la imobilul în litigiu, tribunalul a reţinut următoarele:

La data de 11 martie 1997, 11 aprilie 1997 şi 16 aprilie 1998, între Statul Român, prin RA R. Braşov (actuala SC R. SRL Braşov), în calitate de vânzător, şi T.C. şi T.L., G.G. şi G.A, respectiv N.N. şi N.V., în calitate de cumpărători, au intervenit, în temeiul Legii nr. 112/1995, contractele de vânzare-cumpărare cu privire la trei unităţi locative din imobilul situat în Braşov, str. Horea nr. 8.

Unul dintre principiile ce reglementează regimul nulităţilor este principiul anulării actului subsecvent ca urmare a anulării actului iniţial, care semnifică faptul că desfiinţarea actului juridic iniţial atrage şi anularea actului juridic subsecvent, datorită legăturii lor juridice. De la regula de drept mai sus enunţată este reglementată excepţia întemeiată pe principiul ocrotirii bunei-credinţe a subdobânditorului cu titlu oneros al unui imobil. Această excepţie este reglementată în mod expres prin art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, care stipulează că actele juridice de înstrăinare având ca obiect imobile preluate fără titlu valabil sunt lovite de nulitate absolută, afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credinţă.

Prin urmare, pentru verificarea valabilităţii contractelor de vânzare-cumpărare mai sus arătate, contracte încheiate cu privire la imobilul în litigiu ce a trecut în proprietatea statului în temeiul unui titlu nevalabil, trebuie apreciată buna-credinţă a părţilor contractante la momentul perfectării lor.

Faţă de dispoziţiile art. 486 C. civ., s-a apreciat că este de bună-credinţă cel care încheie un act translativ de proprietate cu o persoană despre care are convingerea fermă că este adevăratul proprietar al imobilului ce formează obiectul vânzării.

În sistemul de publicitate imobiliară al cărţilor funciare, operează principiul efectului constitutiv de drepturi al înscrierii în CF consacrat de art. 17 şi art. 19 din Decretul-lege nr. 115/1938, care statuează că drepturile reale asupra imobilelor se vor dobândi, modifica sau stinge numai dacă între cel care dă şi cel care primeşte dreptul este acord de voinţă asupra constituirii, modificării sau strămutării, iar constituirea, modificarea sau strămutarea au fost înscrise în CF.

În speţă, dreptul de proprietate al autoarei reclamantului asupra imobilului în litigiu nu a fost niciodată radiat din evidenţele de publicitate imobiliară, iar dreptul statului asupra acestui imobil nu a fost niciodată intabulat, astfel că, în privinţa ei, operează prezumţia instituită de art. 32 alin. (2) din Decretul-lege nr. 115/1938, care dispune că, dacă în CF s-a înscris un drept real în folosul unei persoane, se prezumă că dreptul există în folosul ei. Or, atâta timp cât în evidenţele de publicitate imobiliară dreptul statului asupra imobilului în litigiu nu a fost niciodată intabulat, prezumţia instituită de dispoziţiile legale precizate operează şi faţă de pârâţii din prezenta acuză, astfel că nu se poate aprecia că ei au fost de bună-credinţă la momentul perfectării actelor translative de proprietate supuse analizei, deoarece cu minime diligenţe constând în consultarea evidenţelor de publicitate imobiliară puteau afla că cel cu care au contractat nu are calitatea de proprietar al imobilului ce a format obiectul material al vânzării.

În ceea ce priveşte susţinerea pârâţilor potrivit căreia pentru a opera transferul dreptului de proprietate de la antecesoarea reclamantului la Statul Român nu era necesară înscrierea în CF, tribunalul a reţinut următoarele:

Articolul 26 din Decretul-lege nr. 115/1938 prevede că drepturile reale se vor dobândi fără înscriere în cartea funciară, din cauză de moarte, accesiune, vânzare silită şi expropriere, titularul putând dispune de ele prin cartea funciară numai după ce s-a făcut înscrierea. Textul de lege precizat enumeră excepţiile de la principiul inscripţiunii consacrat de art. 17 din decretul-lege, enumerare care sete limitativă, aplicarea ei neputând fi extinsă prin analogie.

Articolul 26 din Decretul-lege nr. 115/1938 asigură o proprietate extratabulară numai în cazurile pe care le enumeră în mod limitativ, cazuri printre care nu se regăseşte modalitatea în care Statul Român a preluat imobilul în litigiu, astfel că susţinerea pârâţilor făcută în sensul celor mai sus arătate este nefondată, neavând suport în dispoziţiile legale incidente în speţă.

În ceea ce priveşte capătul de cerere referitor la obligarea pârâţilor Municipiul Braşov, prin Primar, şi SC R. SRL Braşov la lăsarea în deplină proprietate ş posesie a imobilului în litigiu, instanţa a reţinut următoarele:

Persoana împotriva căreia este îndreptată acţiunea în revendicare trebuie să aibă calitatea de posesor al bunului imobil revendicat. Pârâţii Municipiul Braşov şi SC R. SRL Braşov, împotriva cărora a fost îndreptată acţiunea în revendicare, nu au calitatea de posesori ai imobilului în litigiu, deoarece trei unităţi locative din acest imobil au format obiectul unor contrate de vânzare-cumpărare, posesia asupra acestora fiind exercitată de către pârâţii T.B. şi T.L., G.G. şi G.A., N.N. şi N.V. (împotriva cărora reclamantul nu a exercitat acţiunea în revendicare); celelalte unităţi locative din acest imobil formează obiectul unor contracte de închiriere încheiate între pârâta SC R. SRL şi G.V. şi R.G., astfel că în privinţa acestora există un impediment legal de restituire, deoarece aceste spaţii sunt deţinute în temeiul unor titluri a căror valabilitate nu a fost contestată.



În legătură cu petitul vizând obligarea pârâţilor Municipiul Braşov, prin Primar, şi SC R. SRL la plata de daune cominatorii, Tribunalul a reţinut că acesta are un caracter subsidiar capătului de cerere referitor la obligarea pârâţilor menţionată la lăsarea în deplină proprietate şi posesie a imobilului în litigiu, astfel că el va primi soluţia pe care instanţa o va pronunţa cu privire la acesta. Pe de altă parte, daunele cominatorii nu se aplică decât pentru obligaţiile de a face şi de a nu face, ele negăsindu-şi aplicabilitatea în cazul obligaţiilor de a da, cum este obligaţia de predare a unui bun imobil, aceasta putând fi executată în natură.

Prin decizia nr. 61/Ap din 27 martie 2006, pronunţată de Curtea de Apel Braşov, Secţia civilă, s-au respins ca nefondate apelurile formulate de către reclamant şi pârâţii SC R. SRL, G.G. şi G.A., N.N. şi N.V., precum şi T.C. şi T.L., pentru următoarele motive:

Cu privire la apelul formulat de către reclamant, care nu a fost motivat şi pentru care s-a făcut aplicarea art. 292 alin. (2) C. proc. civ., s-au reţinut următoarele:

În mod legal instanţa de fond a respins acţiunea în revendicare, în condiţiile în care cele trei unităţi locative au fost înstrăinate intimaţilor care au astfel posesia acestora. Totodată, daunele cominatorii nu pot fi acordate în cazul obligaţiilor de a da, cum este obligaţia de predare a unui bun, deoarece poate fi executată în natură.

Cu privire la apelul formulat de intimaţii T.C. şi T.L:

S-a criticat sentinţa instanţei de fond, solicitându-se schimbarea în parte a acesteia, prin admiterea excepţiei lipsei calităţii procesuale pasive a SC R. SRL, precum şi respingerea petitului privind declararea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între intimaţi, ca dobânditori, şi Statul Român, ca vânzător. S-a susţinut că acest contract s-a încheiat între apelanţi şi Statul Român, astfel că SC R. SRL Braşov nu are calitate de parte contractantă, această

societate acționând pentru vânzătorul Statul Român, căruia i-a și vărsat suma de bani de la cumpărător, așa încât acțiunea trebuia introdusă numai împotriva părților contractante.

S-a mai arătat că la data cumpărării apartamentului în litigiu nu s-a avut în vedere că imobilul în litigiu nu era identificat pe coordonatele de CF și în lipsa acestor date construcția nu putea fi regăsită în CF. Asupra acestor critici s-au reținut:

Din analiza textelor prevăzute de Legea nr. 112/1995, rezultă că pârâta SC R. SRL, ca unitate specializată, nu avea decât calitatea de mandatar al statului și, în această calitate, pentru serviciul adus și-a reținut un comision din valoarea apartamentului. Din examinarea extraselor de CF rezultă că Statul Român nu era proprietar tabular la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, dar această situație nu poate să demonstreze buna-credință a intimaților, atât timp cât aceștia puteau solicita o expertiză extrajudiciară pentru a constata dacă imobilul în litigiu nu era cel identificat pe coordonatele de CF în care Statul Român nu figura ca proprietar. Procedând cu ușurință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, fără o prealabilă cercetare, care rezultă chiar și din faptul că imobilul era naționalizat, intimații sunt de rea-credință la dobândirea imobilului în litigiu.

Cu privire la apelul formulat de G.G. și G.A.:

S-a criticat sentința instanței de fond, susținându-se că au fost de bună-credință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare și că imobilul a îndeplinit întrutotul condițiile stabilite prin Decretul nr. 92/1950, respectiv cele referitoare la folosirea imobilului în scopul închirierii de către proprietar, fapt ce a dus la trecerea în proprietatea statului.

Din probele administrate în cauză rezultă că și apelanții cu ușurință au acceptat să încheie contractul de vânzare-cumpărare, deși cunoșteau că imobilul a trecut în proprietatea statului în baza Decretului nr. 92/1950. Faptul că timp de 18 ani au plătit chirie statului pentru imobilul pe care l-au folosit nu reprezintă un motiv care să justifice că au fost de bună-credință la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în condițiile în care nu au făcut demersurile necesare pentru a rezolva și a lămuri situația prezentată în CF, în care statul nu era proprietar tabular, iar ei nu puteau să cumpere decât numai de la un proprietar înscris în CF.

Cu privire la apelul formulat de N.N. și N.V.:

S-a criticat sentința instanței de fond ca fiind nelegală, solicitând a se constata aplicabilitatea dispozițiilor Decretului nr. 92/1950 și contestând nulitatea contractului de vânzare-cumpărare. În motivarea apelului s-a arătat că petitele privind constatarea inaplicabilității dispozițiilor Decretului nr. 92/1950 și a petitului privind constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărarea sunt lipsite de interes, atâta timp cât capătul de cerere privind revendicarea imobilului a fost respins, că SC R. SRL nu are calitate procesuală și că au fost de bună-credință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.



Capătul de cerere privind revendicarea a fost respins în mod legal de către prima instanță, considerându-se că aceasta este acțiunea reală și petitorie prin care proprietarul care a pierdut posesia bunului său cere restituirea acestuia de la posesorul neproprietar. În speță, pârâții Municipiul Brașov și SC R. SRL, împotriva cărora a fost îndreptată acțiunea în revendicare, nu aveau calitatea de posesori ai imobilului, întrucât trei unități locative fac obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare, iar celelalte unități locative fac obiectul unor contracte de închiriere, astfel că în privința lor există un impediment legal de restituire, deoarece aceste spații sunt deținute în temeiul unor titluri a căror valabilitate nu a fost contestată.

Pe de altă parte, intimata SC R. SRL are calitate procesuală, întrucât a avut rolul de mandatar al statului la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare cu apelanții, iar pentru activitatea desfășurată i-a fost achitată o sumă cu titlu de comision.

Petitul privind inaplicabilitatea Decretului nr. 92/1950 și cel al constatării nulității contractelor de vânzare-cumpărare nu au legătură directă cu cel prin care s-a solicitat revendicarea, fapt ce determină ca respingerea acestuia din urmă să nu ducă și la respingerea celorlalte două petite, corect și legal soluționate de instanța de fond, care a reținut că imobilului nu îi erau aplicabile dispozițiile Decretului nr. 92/1950, în condițiile în care proprietara tabulară era casnică.

Nu există buna-credință a intimaților la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare, în condițiile în care proprietarul tabular nu a fost radiat din evidențele de publicitate imobiliară, or, atâta timp cât acest lucru nu s-a produs, constituia un element care să determine pe apelanți să nu încheie contractul de vânzare-cumpărare.

Cu privire la apelul formulat de SC R. SRL Brașov:

În motivarea apelului s-a arătat că, deși s-a depus extrasul de CF, nimeni nu a observat că acesta se referea la un imobil din str. Lungă, și nu imobilul din str. Horea nr. 8. Prin raportul de expertiză întocmit în cauză, s-a concluzionat că imobilul a fost identificat pe teren și în evidențele funciare.

Împotriva deciziei de apel au declarat recurs pârâții-apelanți N.N. și N.V., G.G. și G.A. și T.C. și T.L.

Pârâții-apelanți N.N. și N.V. au criticat decizia de apel pentru următoarele motive, ce se încadrează în art. 304 pct. 9 C. proc. civ.:

– petitele acțiunii privind constatarea inaplicabilității dispozițiilor Decretului nr. 92/1950 și privind constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare sunt lipsite de interes, atâta timp cât capătul de cerere în revendicare a fost respins;

– petitul privind constatarea inaplicabilității dispozițiilor Decretului nr. 92/1950 este inadmisibil, în condițiile art. 111 C. proc. civ. Astfel, se solicită a se constata o situație de fapt și reclamantul avea la dispoziție o acțiune în realizare, în revendicare, care presupunea, în primul rând, compararea titlurilor;

– SC R. SRL a semnat contractele de vânzare-cumpărare în baza Legii nr. 112/1995 nu în calitate de proprietar vânzător, ci de mandatar al statului, neavând astfel calitate procesuală pasivă;

– au fost de bună-credință la data încheierii actului de vânzare-cumpărare. La data respectivă au încercat să studieze evidențele de CF, dar din motive pe care nu le cunosc, acestea nu au fost disponibile o perioadă îndelungată de timp. Reclamantul nu a făcut nici un fel de demersuri pentru a revendica imobilul.

Pârâții-apelanți T.C. și T.L. au criticat decizia de apel pentru următoarele motive, ce se încadrează în dispozițiile art. 304 pct. 9 C. proc. civ.:

– potrivit art. 1 alin. (2) din H.G. nr. 20/1996, republicată, imobilele trecute în proprietatea statului cu titlu sunt cele care au fost preluate, între altele, în temeiul Decretului nr. 92/1950;

– fiind naționalizat, deci preluat cu titlu valabil, imobilul nu era exceptat de la vânzare în condițiile Legii nr. 112/1995;

– imobilul putea fi vândut chiriașilor, în condițiile în care, potrivit art. 9 din Legea nr. 112/1995, nu era restituibil foștilor proprietari;

– deși statul nu figura proprietar în CF, chiar dacă s-ar fi suspendat procedurile de vânzare timp de 6 luni, nu s-ar fi lămurit situația imobilului, întrucât reclamanții au stat în pasivitate până în anul 2000, când au sesizat instanța de judecată;

– nevalorificarea acestui indiciu extras din neintabularea statului nu duce la nulitatea contractului, fostul proprietar având dreptul dat de art. 12 alin. (2) din H.G. nr. 20/1996, republicată, în sensul că are doar o acțiune în despăgubiri îndreptată împotriva conducătorilor și salariaților unității specializate care a vândut apartamentul;



– prezumția simplă a înscrierii autorilor foștilor proprietari în CF a fost răsturnată, încă din anul 1959 statul purtându-se ca un adevărat proprietar, iar nimeni nu contestase acest statut. Raționamentul instanței referitor la expertiza tehnică de individualizare a imobilului este netemeinic și se îndepărtează de la prevederile legii nr. 112/1995. Nu a existat o sesizare a reclamantului adresată instanței de judecată sau în condițiile Legii nr. 112/1995 și, chiar dacă s-ar fi solicitat o expertiză extrajudiciară și s-ar fi descoperit că proprietatea tabulară aparținea altcuiva decât statului, atât timp cât SC R. SRL comunicase că imobilul fusese naționalizat, ei se puteau întemeia pe titlul statului.

Pârâții-apelanți G.G. și G.A. au criticat decizia pentru următoarele motive, care se încadrează în art. 304 pct. 9 C. proc. civ.:

– imobilul a fost preluat cu titlu valabil, în condițiile în care fostul proprietar a încheiat contracte de închiriere cu terțe persoane, aspect care este evidențiat în buletinul clădirii și în cartea imobilului;

– au fost de bună-credință la data încheierii contractului, nefiind răsturnată prezumția prevăzută de art. 1899 C. civ.;

– de la regula dobândirii dreptului prin înscrierea în CF în regimul de carte funciară, art. 17-18 din Decretul-lege nr. 115/1938 stabilesc una dintre excepții, și anume aceea a dobândirii dreptului de proprietate de către stat în baza unor acte normative, *ope legis*, fără a fi necesară înscrierea în CF ca efect constitutiv de drepturi, situație în care se regăsește speța în discuție;

– la momentul încheierii actului, bucul supus vânzării se înscria în categoria celor oferite spre cumpărare de Legea nr. 112/1995

– au primit exemplarele contractului de închiriere cu mențiunea „bun de vânzare" și, încercând să verifice situația de CF, li s-a răspuns că aceasta nu se găsește, că este pierdută. Mențiunea de pe contractele de închiriere nu putea decât să determine o aparență de drept generatoare a unei erori comune creatoare de drept, potrivit principiului *error communis facit ius*.

Analizând decizia de apel, în raport de criticile formulate, Înalta Curte a constatat că recursurile sunt nefondate, pentru următoarele motive:

Asupra recursurilor declarate de pârâții-apelanți N.N. și N.V.:

Din motivarea sentinței de fond rezultă că s-a respins capătul de cerere în revendicare formulat împotriva pârâților Municipiul Brașov, prin Primar, și SC R. SRL Brașov pe aspectul lipsei calității procesuale pasive, calitate care, prin posesia pe care o presupune în cadrul acțiunii în revendicare, ține de esența acestei acțiuni.

Acțiunea în revendicare nu a fost reținută a fi formulată și împotriva recurenților, iar folosul practic al reclamantului în formularea celor două capete de cerere constă în mod evident în rezolvarea situației proprietății în cauză, prin acțiune desființându-se atât titlul statului, cât și al posesorului subdobânditor. Pe de altă parte, pentru soluționarea acțiunii în revendicare, trebuia verificat, cu prioritate, titlul de preluare a imobilului de către stat.

Constatarea inaplicabilității Decretului nr. 92/1950 nu reprezintă o acțiune în constatarea unei stări de fapt care să atragă inadmisibilitatea în condițiile art. 111 C. proc. civ., ci în constatarea existenței sau inexistenței dreptului de proprietate al statului asupra imobilului, condiție esențială în aprecierea valabilității titlului de proprietate deținut de către recurenți. Redobândirea proprietății asupra imobilului deținut de către recurentă nu se poate face numai prin acțiunea în comparare de titluri, care presupune valabilitatea ambelor titluri, ci și prin desființarea titlurilor deținătorilor.

Vătămarea produsă prin analizarea valabilității unui act juridic în lipsa sau fără citarea uneia dintre părți poate fi invocată de partea vătămată. În aceste condiții, recurenții nu au interes să invoce necitarea în cauză a celeilalte părți contractante, singura care are un asemenea interes fiind cea din urmă.

La analizarea bunei-credințe la data încheierii actului, recurenții nu pot invoca practic o proprie culpă prin faptul că au încheiat actul fără a cunoaște regimul de CF al imobilului. Un cumpărător diligent întreprinde minimum de diligențe pentru a ști de la cine cumpără, iar în regim de carte funciară, verificarea acesteia prezintă deosebită importanță, întrucât înscrierea era constitutivă de drepturi. Prin atitudinea avută, prin cumpărarea fără a cunoaște regimul de carte funciară al imobilului, recurenții și-au asumat riscul la încheierea actului, cea ce răstoarnă, practic, prezumția de bună-credință instituită de art. 1899 C. civ.

Pe de altă parte, față de minimele demersuri care trebuie întreprinse pentru încheierea actului, din poziția unui cumpărător diligent, acesta nu se poate apăra invocând o pasivitate a fostului proprietar care nu l-ar fi notificat.

Asupra recursului formulat de pârâții-apelanți T.C. și T.L.:

Prin critica formulată, recurenții-pârâți precizează faptul că, chiar dacă s-ar fi stabilit printr-o expertiză că proprietar tabular este altul decât statul, ei oricum ar fi cumpărat, întemeindu-se pe titlul invocat de SC R. SRL, ca fiind constituit prin naționalizare; pe de altă parte, se invocă lipsa demersurilor fostului proprietar, deși statul nu-și intabulase dreptul. Sub acest aspect, s-a constatat că recurenții nu pot invoca o bună-credință în condițiile art. 1899 C. civ., în situația în care ar fi cumpărat oricum, deși în regiunile de CF înscrierea era constitutivă de drepturi, iar naționalizarea ca titlu de preluare *ope legis* pentru stat nu se încadrează în situațiile de excepție prevăzute de Decretul-lege nr. 115/1938.



Argumentul instanței referitor la expertiza tehnică este un argument în plus față de cel privind inexistența calității de proprietar tabular a statului asupra imobilului în condițiile Decretului-lege nr. 115/1938 și vizează faptul că dobânditorul s-ar fi putut apăra demonstrând că a cumpărat o parte a imobilului pentru care nu era intabulat fostul proprietar.

Asupra recursului declarat de pârâții G.G. și G.A:

Recurenții invocă faptul că la momentul încheierii actului bunul supus vânzării se înscria în categoria celor oferite spre cumpărare de Legea nr. 112/1995. Potrivit acestei legi, făceau obiectul ei imobilele cu destinația de locuință care au fost preluate cu titlu valabil de către stat, iar titlul statului, pentru constituire în regim de carte funciară, era supus înscrierii în condițiile Decretului-lege nr. 115/1938. Or, după cum s-a reținut mai sus, statul nu intabulase titlul de proprietate pe numele său, iar la momentul încheierii actului figura înscris în CF autorul reclamantului.

Pentru dobândirea proprietății prin naționalizare, în regim de carte funciară era necesară înscrierea în CF, această situație neîncadrându-se în reglementarea de excepție din art. 26 din Decretul-lege nr. 115/1938, care nu poate fi extinsă la alte situații tocmai datorită caracterului special, limitativ pe care îl are. Astfel, art. menționat prevedea că drepturile reale se dobândesc fără înscriere în CF numai în cazuri de moarte, accesiune, vânzare silită și expropriere. Oricum, potrivit alin. (2) al aceluiași articol, chiar și în asemenea situații, titularul nu putea dispune de drept decât după ce s-a făcut înscrierea.

În ceea ce privește apărarea în sensul că nu s-a putut verifica registrul de CF, considerentele reținute mai sus pentru aceeași critică sunt valabile și aici.

Prin urmare, constatând că nu sunt fondate criticile formulate, în limitele în care au putut fi analizate, Înalta Curte a dispus respingerea recursurilor ca nefondate.

## 44. Cumpărători care au cunoscut demersurile de redobândire a proprietății întreprinse de către fostul proprietar

**Nu se poate reține buna-credință, în condițiile în care fostul proprietar a comunicat cumpărătorilor intenția sa de redobândire a proprietății.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5969 din 16 iunie 2006*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

Prin acțiunea înregistrată la Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, sub nr. 5482 din 13 iulie 2001, reclamantul N.G.S. a chemat în judecată pe pârâții Primăria Municipiului București, SC H.N. SA, I.G., I.N.V. și C.E.D., solicitând restituirea în natură a imobilului situat în București, strada Finlanda nr. 19, respectiv apartamentul nr. 2 la etajul 1 al casei, apartamentul nr. 3 de la etajul 2, cu dependințele aferente acestora, parte din mansardă și 1/2 din terenul de 258,80 mp. Reclamantul a mai solicitat să se constate nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 118/28027 din 18 octombrie 1996 și nr. 3264/25450/ din 6 februarie 1997 încheiate între pârâți pentru imobilul revendicat și evaluat la 6 miliarde lei.

În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că terenul a fost cumpărat în anul 1937 de soția sa și de fratele acesteia, în cote egale de proprietate, iar ulterior aceștia au construit actuala vilă, întocmind un act de partaj voluntar. Imobilul aparținând fratelui soției sale a fost naționalizat în baza Decretului nr. 92/1950, deși proprietarul era exceptat de la aplicarea ei. Reclamantul este singurul moștenitor al celor doi proprietari. În temeiul celor două contracte de vânzare-cumpărare, pârâții persoane fizice au devenit proprietarii părții din imobil revendicate, în temeiul Legii nr. 112/1995. Cele două contracte sunt nule absolut, pentru că vânzătorul, respectiv Primăria Municipiului București, prin SC H.N. SA, nu era proprietarul imobilului vândut, pârâții fiind de rea-credință la întocmirea lor.

Acțiunea a fost întemeiată în drept pe dispozițiile art. 480 și art. 481 C. civ., art. 21 din Constituție.

La data de 18 ianuarie 2002, reclamantul a depus o precizare de acțiune, în sensul introducerii în cauză, în calitate de pârât, a Municipiului București, cerere respinsă ca tardivă prin încheierea din 4 februarie 2002.



Pârâta Primăria Municipiului București a depus o întâmpinare prin care a invocat excepția lipsei calității sale procesuale și excepția inadmisibilității acțiunii în revendicare în raport de intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, iar pe fond a solicitat respingerea acțiunii ca nefondată.

Prin încheierea din 4 februarie 2002, instanța a respins excepția inadmisibilității acțiunii, precum și excepția necompetenței materiale a Secției civile în soluționarea cauzei.

La termenul din 22 octombrie 2001, pârâții I.G. și C.E.D. au depus o petiție intitulată întâmpinare și cererea reconvențională prin care au solicitat respingerea acțiunii ca nefondată.

Pretenții specifice unei cereri reconvenționale nu au formulat. Prin sentința nr. 53 din 9 iunie 2003, Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, a respins acțiunea reclamantului ca nefondată.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut că imobilul a fost preluat de stat fără titlu valabil, astfel că în cauză sunt aplicabile prevederile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001; instanța a reținut că vânzătorul imobilului a fost de rea-credință, dar pârâții cumpărători au fost de bună-credință, astfel că acțiunea în nulitate este nefondată. Ca urmare, nu se poate admite nici cererea de restituie în natură a imobilului.

Apelul declarat de reclamant a fost admis, prin decizia nr. 594 din 17 decembrie 2003 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă. Sentința a fost schimbată în tot și, pe fond, a fost admisă acțiunea. S-a constatat nulitatea absolută a celor două contracte de vânzare-cumpărare și au fost obligați pârâții să lase în deplină proprietate și liniștită posesie imobilul situat în București, strada Finlanda nr. 19, sector 1, compus din 1/2 din terenul de 258,80 mp, etajul 1 format din apartamentul nr. 2, etajul 2 format din apartamentul nr. 3 și dependințele aferente, conform contractelor de vânzare-cumpărare. S-a respins ca nedovedită cererea reclamantului de obligare la cheltuieli de judecată.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a reținut următoarele:

La data de 16 aprilie 1996, soția reclamantului (în prezent decedată) a formulat o cerere în temeiul Legii nr. 112/1995, prin care a solicitat acordarea de despăgubiri pentru imobilul în litigiu.

Anterior, respectiv la data de 22 martie 1994, antecesoarea reclamantului a inițiat un proces pentru revendicarea imobilului de la C.G.M.B. Această acțiune a fost anulată ca insuficient timbrată,

apelul s-a respins ca nefondat, iar recursul s-a perimat la data de 27 iunie 1999.

În aceste condiţii, este evident că Primăria Municipiului Bucureşti cunoştea atât intenţia proprietarului de a-şi revendica imobilul în cauză, cât şi posibilitatea ca acesta să introducă o nouă acţiune în acest sens.

Aceste aspecte puteau fi cunoscute uşor de către pârâţii cumpărători, aşa cum au aflat şi despre cererea de despăgubiri formulată de soţia reclamantului, depunând minime diligenţe pentru a afla situaţia juridică a imobilului. Martorii audiaţi în cauză au relatat că reclamantul le-a adus la cunoştinţă pârâţilor intenţia sa de a revendica imobilul. Aşa fiind, pârâţii cumpărători şi-au asumat riscul, în momentul încheierii contractelor, ca acestea să fie anulate, întrucât nu se pot prevala de prezumţia bunei lor credinţe.

Împotriva acestei decizii au declarat recurs, în termen, pârâţii I.N.V., I.G., C.E.D. şi pârâtul Municipiul Bucureşti, prin Primarul General.

Pârâţii persoane fizice au criticat decizia pentru motivele de nelegalitate prevăzute de art. 304 pct. 7 şi 9 C. proc. civ., iar pârâtul Municipiul Bucureşti a invocat prevederile art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

Recurenţii-pârâţi cumpărători au susţinut că au demonstrat buna-credinţă la încheierea celor două contracte de vânzare-cumpărare, invocând faptul că antecesoarea reclamantului a cerut despăgubiri, şi nu restituirea în natură a imobilului pe temeiul Legii nr. 112/1995, că la momentul încheierii contractelor nu mai exista nici un litigiu pe rol pentru revendicare şi că reclamantul nu le-a adus la cunoştinţă pe nici o cale intenţia sa de a revendica imobilul ori despre notificarea întocmită pe temeiul Legii nr. 10/2001.

De asemenea, pârâţii cumpătători au invocat faptul că instanţa de apel nu a examinat legalitatea celor două contracte de vânzare-cumpărare pe temeiul Legii nr. 112/1995 şi chiar pe cel al Legii nr. 10/2001, deşi acest ultim act normativ nu a fost indicat ca temei juridic în acţiune. În raport de prevederile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, pârâţii-recurenţi au fost de bună-credinţă, prezumţie nerăsturnată de reclamant cu probe.

În recursul pârâtului Municipiul Bucureşti s-a criticat decizia instanţei de apel, reţinând interpretarea eronată a probatoriului, ceea ce a condus la stabilirea unei stări de fapt greşite şi pronunţarea unei soluţii nelegale.



S-a susţinut că antecesoarea reclamantului nu şi-a apărat interesele în mod ferm şi nu a obţinut o hotărâre judecătorească cu privire la nevalabilitatea titlului statului asupra imobilului, ceea ce constituie o culpă a sa, care nu poate fi transferată părţilor. În acest context, ea nu ar fi formulat cererea de despăgubiri în temeiul Legii nr. 112/1995, mai ales pentru că această lege viza numai imobilele preluate cu titlu valabil.

Riscul invocat de instanţă ca fiind asumat de pârâţii cumpărători este ipotetic, pentru că nimic nu a împiedicat-o pe soţia reclamantului să formuleze o nouă cerere de revendicare după ce prima a fost anulată ca insuficient timbrată, iar intenţiile acesteia trebuiau materializate, şi nu prezumate.

Recurentul a susţinut că a fost de bună-credinţă la momentul vânzării, asemeni cumpărătorilor. Contractele s-au încheiat cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995, iar la momentul încheierii lor reclamantul era un terţ, neavând vocaţie succesorală alături de soţia sa, astfel că acţiunile sale nu aveau semnificaţia ce putea influenţa atitudinea părţilor implicate în operaţiunea de vânzare-cumpărare. Ca urmare, declaraţiile martorilor referitoare la conduita reclamantului nu au fost interpretate corect de instanţă şi li s-a dat o semnificaţie juridică nereală. În concluzie, recurentul a susţinut că reclamantul nu a răsturnat prezumţia bunei-credinţe prevăzută ca o condiţie pentru constatarea nulităţii contractelor de vânzare-cumpărare de textul art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, astfel că apelul trebuia respins, cu menţinerea hotărârii instanţei de fond.

Reclamantul a depus o întâmpinare prin care a solicitat respingerea celor două recursuri.

La termenul de judecată din 11 mai 2005, instanţa a pus în discuţia părţilor excepţia inadmisibilităţii acţiunii în revendicare, în raport de faptul că instanţa de fond a respins-o fără argumente.

În recurs s-au depus relaţii de la Primăria Municipiului Bucureşti, în sensul că reclamantul a formulat notificare pe temeiul Legii nr. 10/2001 pentru restituirea în natură a imobilului în litigiu, notificare înregistrată sub nr. 1609 din 27 iulie 2001, încă nesoluţionată.

În aceste condiţii, acţiunea formulată de reclamant la data de 13 iulie 2001 este admisibilă, fiind evident că reclamantul a solicitat să se constate nulitatea absolută a celor două contracte de vânzare-cumpărare fără să aibă temei art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, dar acesta a fost discutat de ambele instanţe care s-au pronunţat în cauză şi care au dat calificarea juridică în raport cu obiectul stabilit de reclamant în

acţiune. Restituirea în natură a imobilului este o consecinţă a cererii de constatare a nulităţii contractelor de vânzare-cumpărare. De altfel, şi pârâţii, parte din ei recurenţi, au acceptat calificarea juridică dată de instanţe, formulându-şi apărările şi motivele de recurs pe considerente legate de buna-credinţă în încheierea contractelor de vânzare-cumpărare.

În raport de cele arătate mai sus, a fost respinsă excepţia inadmisibilităţii acţiunii.

Referitor la recursurile declarate de pârâţi, acestea sunt nefondate, pentru considerentele ce urmează.

Chestiunea de drept pe care se întemeiază rezolvarea litigiului o reprezintă stabilirea existenţei condiţiilor prevăzute de art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, respectiv buna sau reaua-credinţă a părţilor care au încheiat contracte de vânzare-cumpărare a căror nulitate absolută a fost invocată.

Soluţionarea cauzei, prin examinarea motivelor de recurs invocate, presupune o reevaluare a probatoriului administrat în cauză, care a determinat o anumită soluţie la instanţa de fond şi o altă soluţie în apel.

Evident că examinarea şi interpretarea actelor şi faptelor părţilor necesită o urmărire a cronologiei lor pentru a le da semnificaţia juridică adecvată.

Astfel, apare cu totul firesc ca, în anul 1994, defuncta soţie a reclamantului, respectiv N.M., unică succesoare a fratelui său H.N. (decedat la 16 octombrie 1975) să înceapă demersurile pentru redobândirea imobilului în litigiu, care fusese preluat abuziv şi fără titlu valabil de către stat prin naţionalizare. A iniţiat un proces de revendicare în dosarul nr. 3579/1994 al Judecătoriei Sectorului 1 Bucureşti, care s-a finalizat prin decizia civilă nr. 788 din 27 iunie 1996 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, dar nu cu o soluţie pe fond.

Reclamantul a motivat anularea ca insuficient timbrată a acţiunii pe lipsa resurselor financiare ale defunctei sale soţii, ceea ce justifică lipsa de stăruinţă a acesteia în obţinerea unei soluţii pe fond.

Pe de altă parte, la momentul finalizării acestei acţiuni în revendicare, intrase în vigoare Legea nr. 112/1995, care oferea defunctei posibilitatea obţinerii de măsuri reparatorii cu privire la imobilul în litigiu, astfel că apare justificată lipsa de stăruinţă în revendicare. De altfel, aceasta a şi formulat o cerere, la 16 aprilie 1996, deci înainte de soluţionarea apelului în acţiunea de revendicare, întemeiată pe prevederile Legii nr. 112/1995, solicitând acordarea de despăgubiri, cerere nesoluţionată nici până în prezent, conform comunicării



Primăriei Municipiului Bucureşti din recurs. Este evident că, potrivit art. 2 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, reclamanta nu putea solicita restituirea în natură a apartamentelor ocupate de pârâţi în calitate de chiriaşi şi, neavând un drept de opţiune, a uzat de singura cale legală atunci de a obţine o măsură reparatorie privind imobilul în litigiu. Aceasta demonstrează stăruinţă în redobândirea imobilului pe cale legală, disponibilă momentului.

Este adevărat că reclamantul a dobândit abilitatea legală de a face continuarea în nume propriu a demersurilor soţiei sale abia după decesul acesteia, produs la 22 iunie 1998, ceea ce a şi făcut prin formularea notificării în temeiul Legii nr. 10/2001, dar şi prin iniţierea unui nou proces de revendicare, în dosarul nr. 3038/2000 al Judecătoriei Sectorului 1 Bucureşti, a cărui judecată a fost suspendată în temeiul art. 47 din Legea nr. 10/2001. Dar aceasta nu înlătură apărarea în sensul că, în timpul vieţii soţiei sale, a susţinut-o în demersurile sale legate de redobândirea imobilului în litigiu, fiind pertinente declaraţiile martorilor audiaţi la instanţa de fond, în sensul că reclamantul a comunicat chiar şi vecinilor imobilului, respectiv martorilor, şi nu numai pârâţilor cumpărători intenţiile sale şi ale soţiei de a-şi redobândit imobilul.

Pe de altă parte, este greu de acceptat susţinerea pârâţilor cumpărători că nu au cunoscut despre intenţiile soţiei reclamantului cu privire la redobândirea părţii naţionalizate din imobil, în condiţiile în care ei locuiau în acest imobil împreună cu reclamantul şi soţia sa, care ocupau şi ocupă şi în prezent apartamentul nr. 1 de la parter.

Buna-credinţă a cumpărătorului, ca principiu superior de echitate şi justiţie, poate să domine legea care apără proprietatea numai în situaţia în care este perfectă, adică lipsită de orice culpă sau chiar îndoială imputabilă acestuia. Instanţele judecătoreşti au cerut întotdeauna ca terţul dobânditor care a tratat cu proprietarul aparent să fi fost de bună-credinţă, adică să nu fi cunoscut realitatea, şi ca eroarea în care a căzut să fie generală şi, mai cu seamă, invincibilă, imposibil de prevăzut şi imposibil de înlăturat.

În speţă, în aplicarea acestor principii, s-a constatat că pârâţii cumpărători nu numai că nu au fost în eroare cu privire la calitatea de proprietar a vânzătoarei Primăria Municipiului Bucureşti, eroare ce putea fi evitată prin simpla informare, ci au cunoscut, din manifestările publice ale reclamantului şi ale soţiei, calitatea de proprietar a acesteia din urmă şi demersul ei de apropriere a bunului de care a fost nelegal lipsită.

În ce priveşte conduita Primăriei Municipiului Bucureşti la momentul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare, din probatoriul administrat rezultă că aceasta a cunoscut, fiind parte în primul litigiu de revendicare, hotărârea defunctei N.M. de a redobândi partea naţionalizată din imobilul în litigiu. A cunoscut demersurile pe temeiul Legii nr. 112/1995, chiar dacă acestea s-au materializat într-o cerere de despăgubiri, singura posibilă, în condiţiile legii, pentru defunctă.

Pe de altă parte, Primăria Municipiului Bucureşti ştia că a dobândit proprietatea imobilului în mod abuziv, titlul său nefiind valabil, astfel că, în privinţa sa, nu funcţionează teoria proprietarului aparent.

Cum nici una dintre părţi nu a fost de bună-credinţă la încheierea contractelor, hotărârea instanţei de apel este legală şi temeinică, astfel că au fost respinse ambele recursuri declarate în cauză [art. 312 alin. (1) C. proc. civ.].

Cererea formulată de intimatul-reclamant N.S. pentru acordarea cheltuielilor de judecată a fost respinsă ca nedovedită.

## 45. Declaraţie a cumpărătorilor prin care aceştia arată că au luat cunoştinţă de faptul că imobilul a făcut obiectul unui litigiu şi că înţeleg să cumpere pe riscul lor

**Nu se poate reţine buna-credinţă a subdobânditorilor, care trebuie să fie perfectă, adică lipsită de orice culpă sau chiar îndoială imputabilă, în condiţiile în care aceştia au semnat o declaraţie în care se menţionează că, luând cunoştinţă că acest spaţiu a format obiectul unui litigiu, declară că înţeleg să cumpere pe riscul lor şi să se supună oricărei hotărâri judecătoreşti definitive şi executorii care le va fi complet opozabilă.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 4566 din 6 noiembrie 2003*

Prin sentinţa civilă nr. 13432 din 10 septembrie 1999 a Judecătoriei Sectorului 1 Bucureşti, a fost admisă cererea de intervenţie formulată în nume propriu de N.A.G. şi M.A., în cadrul acţiunii iniţiate de Primăria Municipiului Bucureşti, constatându-se nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 260/27322 din 30 septembrie 1996 încheiat între pârâţii SC H.N. SA şi T.T. şi T.A. cu privire la apartamentul situat la etajul I al imobilului din Bucureşti.

Pentru a hotărî astfel, instanţa de fond a reţinut că intervenienţii sunt proprietarii imobilului în litigiu, conform sentinţei civile



nr. 15904 din 22 decembrie 1995 a Judecătoriei Sectorului 1 Bucureşti, şi că la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare atât Primăria Municipiului Bucureşti, prin mandatarul său SC H.N. SA, în calitate de vânzător, cât şi pârâţii T.T. şi T.A., în calitate de cumpărători, au cunoscut că imobilul a fost revendicat şi redobândit de foştii proprietari. S-a reţinut reaua-credinţă şi complicitatea părţilor contractante în fraudarea dispoziţiilor Legii nr. 112/1995.

Apelul declarat de pârâţii T.T. şi T.A. împotriva acestei hotărâri a fost respins ca nefondat prin decizia nr. 533 din 28 februarie 2001 a Tribunalului Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, soluţie menţinută în recurs prin decizia nr. 2057 din 29 iunie 2001 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă.

Considerând că hotărârile menţionate au fost pronunţate cu încălcarea esenţială a legii, ceea ce a determinat o soluţionare greşită a cauzei pe fond, Procurorul General al Parchetului de pe lângă Curtea Supremă de Justiţie a declarat recurs în anulare, conform art. 330 pct. 2 C. proc. civ., solicitând casarea lor şi pe fond respingerea acţiunii.

S-a susţinut că, din interpretarea prevederilor art. 966 şi art. 968 C. civ., rezultă că vânzarea lucrului altuia constituie motiv de nulitate absolută, atunci când este fondată pe o cauză ilicită, adică ambele părţi cunoşteau faptul că vând, respectiv cumpără lucrul altuia.

În speţă, contractul de vânzare-cumpărare din 30 septembrie 1996 a fost perfectat cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995 şi H.G. nr. 20/1996, cumpărătorii având credinţa că dobândesc un apartament aflat în proprietatea statului. S-a susţinut că imobilul a fost preluat de stat cu titlu, în baza decretului de naţionalizare, şi că hotărârea de retrocedare nu le este opozabilă pârâţilor, întrucât nu au figurat ca părţi în acel litigiu.

În final, s-a considerat că prezumţia de bună-credinţă a pârâţilor nu a fost răsturnată, nici în raport de declaraţia autentificată din 12 noiembrie 1996, fiind dată după perfectarea vânzării.

Recursul în anulare nu este întemeiat, fiind respins în raport de cele ce urmează:

Este de necontestat în speţă că anterior perfectării actului de vânzare-cumpărare a cărui anulare se solicită s-a pronunţat sentinţa civilă nr. 15904 din 22 decembrie 1995 a Judecătoriei Sectorului 1 Bucureşti, definitivă şi irevocabilă prin neapelare, prin care a fost admisă acţiunea reclamanţilor N.A.G. şi M.A. împotriva C.G.M.B. şi SC H.N. SA, constatându-se că reclamanţii sunt proprietarii imobi-

lului situat în Bucureşti, dispunându-se obligarea pârâţilor de a lăsa imobilul în deplină proprietate şi liniştită posesie a reclamanţilor.

Cu toate acestea, la 30 septembrie 1996, Primăria Municipiului Bucureşti, prin SC H.N. SA, care fusese parte în procesul menţionat mai sus şi fusese notificat să nu înstrăineze imobilul, la data de 23 iunie 1996, a vândut apartamentul situat la etajul I al imobilului în litigiu pârâţilor T.T. şi T.A.

Din datele prezentate rezultă că, la data perfectării vânzării, imobilul nu se mai află în proprietatea vânzătorului, fiind retrocedat fostului proprietar prin hotărâre irevocabilă.

Prin urmare, pentru că vânzarea vizează bunul altuia, rezultă că este de analizat validitatea actului sub aspectul obiectului vânzării, care în situaţia din speţă era sustras prerogativei de dispoziţie.

Este adevărat, astfel cum s-a susţinut şi prin recursul în anulare, că nu în toate cazurile nici practica şi nici doctrina nu au înţeles să recunoască în toate cazurile eficienţa distructivă a principiului legat de obiectul actului juridic.

În conflictul de interese legitime dintre adevăratul proprietar şi subdobânditorul de bună-credinţă al bunului a fost preferat cel din urmă, din raţiuni ce ţin de asigurarea securităţii circuitului civil şi stabilităţii raporturilor juridice.

Dar, pentru a se ajunge la această soluţie, este necesar a fi întrunite două condiţii cumulative privind eroarea asupra calităţii de proprietate a vânzătorului, eroare care trebuie să fie comună şi unanimă şi, de asemenea, invincibilă, şi o altă condiţie privind buna-credinţă a subdobânditorului, care trebuie să fie perfectă, adică lipsită de orice culpă sau chiar îndoială imputabilă.

O astfel de conduită nu poate fi reţinută, faţă de pârâţii intervenienţi T.T. şi T.A., care au semnat declaraţia, ce a fost autentificată sub nr. 6082 din 12 noiembrie 1996, în cuprinsul căreia se menţionează că, luând cunoştinţă de comunicarea SC H.N. SA că acest spaţiu a format obiectul unui litigiu, declară că înţelege să cumpere în conformitate cu Legea nr. 112/1995, H.G. nr. 20/1996, pe riscul lor. În final, se consemnează că, prin această asumare a riscului, cumpărătorii înţeleg să se supună oricărei hotărâri judecătoreşti definitive şi executorii în legătură cu acest spaţiu, care le va fi complet opozabilă.

Este adevărat că declaraţia la care s-a făcut referire a fost autentificată după încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la care instanţele au hotărât că există cauza de nulitate, dar termenii folosiţi şi cuprinsul ei fac dovadă deplină că cei în cauză au avut cunoştinţă, au fost încunoştinţaţi chiar de vânzător despre existenţa procesului de retrocedare şi, cu toate acestea, au cumpărat pe riscul lor, ceea ce nu au făcut celelalte şapte familii de chiriaşi ai aceluiaşi imobil.



În această situaţie, rezultă că în raport de ambele părţi care au participat la perfectarea vânzării, prezumţia de bună-credinţă a fost înlăturată, caz în care soluţia adoptată de cele 3 instanţe care s-au pronunţat în cauză este legală şi temeinică.

Aşadar, recursul în anulare, întemeiat pe o încălcare esenţială a legii, ceea ce ar fi determinat o soluţionare greşită a cauzei pe fond, este neîntemeiat, fiind respins ca atare.

**În acelaşi sens,** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 1211 din 26 martie 2003*: În conflictul de interese legitime dintre adevăratul proprietar şi subdobânditorul de bună-credinţă al bunului său imobil este preferat acesta din urmă. Recunoaşterea prevalenţei interesului subdobânditorului de bună-credinţă a fost impusă – în baza unor raţiuni cu o aplicare mai largă şi care au creat un adevărat principiu – de preocuparea pentru asigurarea securităţii circuitului civil şi a stabilităţii raporturilor juridice.

În condiţiile în care cumpărătorii nu au întreprins nici un demers pentru a se convinge asupra calităţii de proprietar a vânzătorului, mai mult, prin clauza inserată în contract, denotă că ei ştiau şi şi-au asumat pericolul evicţiunii, dar, uşuratic, au luat asupra lor toate consecinţele acesteia, un asemenea comportament răstoarnă prezumţia de bună-credinţă şi, inevitabil, nimiceşte aparenţa de drept.

Cumpărătorii au încheiat actul în absenţa oricăror măsuri normale de precauţie, conforme unei prudenţe ori diligenţe minime pentru determinarea calităţii de adevărat proprietar a vânzătorului, astfel că această îndoială imputabilă cumpărătorilor şi fondată pe culpă distruge ideea de conduită legitimă şi, corelativ, de bună-credinţă; nu aparenţa că vânzătorul este proprietarul bunului nemişcător i-a determinat pe pârâţi să încheie actul, ci speranţa în nereuşita reclamantei de a-şi apropria imobilul.

**S-a exprimat şi opinia contrară,** în sensul că nu poate fi primită susţinerea potrivit căreia nu a existat bună-credinţă din partea chiriaşilor, când în contract s-a prevăzut clauza cumpărării pe riscul lor, pentru că această clauză este nulă, faţă de prevederile art. 1337 C. civ. *(I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia*

*nr. 137 din 16 ianuarie 2004)*: Reclamantul a formulat, în temeiul Legii nr. 112/1995, o cerere pentru acordare de despăgubiri, iar notificarea adresată către SC R. SA (şi nu către SC H.N. SA, care administra spaţiile) a fost depusă la 11 februarie 1997; cum data perfectării actelor de vânzare este 29 octombrie 1996, rezultă buna-credinţă a cumpărătorilor, care au încheiat aceste contracte cu respectarea dispoziţiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995.

Nu subzistă nici susţinerea potrivit căreia nu a existat bună-credinţă din partea chiriaşilor, deoarece în contracte s-a prevăzut clauza cumpărării pe riscul cumpărătorului, întrucât această clauză este nulă, faţă de prevederile art. 1337 C. civ.

Nu poate fi primită nici susţinerea potrivit căreia este neîntemeiată şi nelegală afirmaţia instanţei de apel în sensul că celelalte motive şi argumente nu mai prezintă relevanţă juridică, de vreme ce instanţa a analizat toate criticile exprimate în cererea de apel.

Pentru considerentele mai sus exprimate, recursul a fost respins ca nefondat.

**Notă:** Nu trebuie omis faptul că, în contextul analizat, trebuie verificată atitudinea subiectivă a cumpărătorului, respectiv dacă acesta avea credinţa că imobilul cumpărat este proprietatea vânzătorului, aşa cum prevede art. 1898 C. civ. În cazul unei asemenea clauze, nu se poate susţine că subdobânditorul are „credinţa" dobândirii de la proprietar, întrucât acceptă posibilitatea vicierii titlului vânzătorului, sperând că acesta nu va fi contestat sau nu va fi desfiinţat.

## 46. Desfiinţarea titlului vânzătorului, urmare a unei căi extraordinare de atac, anterior încheierii actului de vânzare-cumpărare

**În condiţiile în care, prin decizia Curţii Supreme de Justiţie, regimul juridic al imobilului în litigiu a fost schimbat esenţial, în sensul că, înlăturându-se pedeapsa complementară a confiscării averii fostului proprietar, titlul statului a devenit ineficace şi imobilul a reintrat de drept în proprietatea privată, fiind restituibil în natură moştenitorilor fostului condamnat, ieşind astfel din categoria imobilelor a căror situaţie juridică făcea obiectul de reglementare a Legii nr. 112/1995, aplicabilă în egală măsură foştilor proprietari, cât şi chiriaşilor titulari de contract, este evident că în privinţa imobilului în cauză nu mai erau aplicabile**



**prevederile art. 9 alin. (1) din lege, adică imobilul nu mai putea fi vândut în temeiul acestei legi.**

**Noua situaţie juridică a imobilului putea şi trebuia cunoscută prin depunerea de minime diligenţe de către părţile contractante la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, ceea ce înlătură prezumţia bunei-credinţe şi demonstrează tocmai reaua-credinţă a acestora.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 4701 din 2 iunie 2005*

Prin acţiunea civilă din 24 februarie 2003, reclamanta D.L. a chemat în judecată pe pârâţii Consiliul Local Galaţi, A.T. şi A.Z., solicitând întoarcerea executării sentinţei penale nr. 50 din 14 martie 1959 pronunţată de Tribunalul Militar al Regiunii a II-a Militară, şi constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 56405 din 22 ianuarie 2001„ intervenit între vânzătorul Consiliul Local al Municipiului Galaţi şi cumpărătorii soţi A.T. şi A.Z.

Reclamanta D.L. a decedat la data de 15 iulie 2003, iar locul său în proces a fost luat de moştenitorii I.P. şi I.M.

La data de 3 octombrie 2003, reclamanţii I.P. şi I.M. au renunţat la judecarea primului capăt de cerere al acţiunii iniţiale.

Acţiunea astfel restrânsă a fost respinsă ca nefondată, prin sentinţa civilă nr. 5192 din 10 octombrie 2003, pronunţată de Judecătoria Galaţi, iar apelul declarat de reclamanţii I.P. şi I.M. a fost respins ca nefondat prin decizia civilă nr. 162/A din 12 februarie 2004, pronunţată de Curtea de Apel Galaţi, Secţia civilă.

Instanţele au confirmat în primă instanţă şi în apel susţinerile din motivarea acţiunii şi apelului, în sensul că, prin sentinţa penală nr. 50 din 14 martie 1959 a Tribunalului Militar al Regiunii a II-a Militară, numitul D.P.A., al cărei moştenitor a fost reclamanta iniţială D.L., a fost condamnat politic şi s-a dispus confiscarea averii acestuia, măsura confiscării averii fiind executată la 20 iulie 1959, prin trecerea în proprietatea statului a imobilului situat în Galaţi, că măsura confiscării averii a fost înlăturată prin decizia nr. 48 din 6 noiembrie 2000, pronunţată de Curtea Supremă de Justiţie, şi că imobilul mai sus arătat a fost vândut pârâţilor A. de către pârâtul Consiliul Local al Municipiului Galaţi, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 56405 din 22 ianuarie 2001.

În drept însă instanţele au statuat că reclamanţii nu au făcut dovada încălcării de către pârâţi, cu prilejul vânzării-cumpărării imo-

bilului, a dispozițiilor art. 948 C. civ. și ale art. 46 alin. (4) din Legea nr. 10/2001, instanța de apel reținând, în plus, că reclamanții nu au dovedit reaua-credință a pârâților, a căror bună-credință este prezumată.

Reclamanții I.P. și I.M. au declarat recurs în termen, susținând, în esență, că instanțele au încălcat dispozițiile constituționale, ale art. 948 C. civ., ale Legilor nr. 112/1995 și nr. 10/2001 și ale Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001.

Încadrând susținerile în cazul de casare prevăzute de art. 304 pct. 9 C. proc. civ., reclamanții au cerut admiterea recursului, casarea hotărârilor atacate și, pe fond, admiterea acțiunii.

Recursul este întemeiat.

Așa cum rezultă din conținutul contractului a cărui nulitate absolută se cere a fi constatată, vânzarea-cumpărarea intervenită între părți a avut ca temei de drept prevederile Legii nr. 112/1995.

Aceasta înseamnă că imobilul a fost privit ca având situația juridică reglementată prin art. 1 din Legea nr. 112/1995, de imobil cu destinația de locuință, trecut ca atare cu titlu în proprietatea statului după 6 martie 1945, fiind considerat ca nerestituibil în natură fostului proprietar sau moștenitorilor acestuia și vandabil chiriașilor titulari de contract, potrivit prevederilor art. 9 alin. (1) din aceeași lege.

De altfel, prin hotărârea nr. 304 din 20 octombrie 1997, Comisia pentru aplicarea Legii nr. 112/1945 din cadrul Consiliului Județean Galați a și respins cererea de restituire în natură formulată de fostul proprietar D.P.A.

La momentul în care a fost dată, hotărârea de mai sus era pe deplin legală, iar până la data de 6 noiembrie 2000, imobilul a avut într-adevăr regimul juridic descris, putând fi vândut chiriașilor titulari de contract de până la acea dată, față de prevederile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 112/1995, care considerau ca fiind preluate de stat cu titlu imobilele trecute în proprietatea statului prin hotărâri judecătorești penale, dispunând că în asemenea caz nu se aplică măsurile reparatorii prevăzute de lege.

Dar, la 6 noiembrie 2000, consecință a deciziei nr. 48 din această dată a Curții Supreme de Justiție, regimul juridic al imobilului în litigiu a fost schimbat esențial, în sensul că, înlăturându-se pedeapsa complementară a confiscării averii fostului proprietar D.P.A., titlul statului a devenit ineficace și imobilul a reintrat de drept în proprietatea privată, fiind restituibil în natură moștenitorilor fostului condamnat, ieșind astfel din categoria imobilelor a căror situație juridică făcea obiectul de reglementare al Legii nr. 112/1995.



Legea nr. 112/1995 fiind aplicabilă în egală măsură foștilor proprietari, cât și chiriașilor titulari de contract, este evident că în privința imobilului din cauză nu mai erau aplicabile prevederile art. 9 alin. (1) din lege, adică imobilul nu mai putea fi vândut în temeiul acestei legi după data de 6 noiembrie 2000.

Arătata situație juridică nouă a imobilului putea și trebuia cunoscută prin depunerea de minime diligențe de către părțile contractante la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare (22 ianuarie 2001), ceea ce înlătură prezumția bunei-credințe și demonstrează tocmai reaua-credință a pârâților.

Nu se poate imputa reclamantei inițiale D.L., moștenitoarea fostului proprietar, că nu a adus la cunoștința pârâților noua situație juridică a imobilului, dat fiind că ea însăși nu avea cunoștință de intenția pârâților de a proceda la vânzarea-cumpărarea imobilului, în contextul în care, la data celei din urmă, era de notorietate iminentă apariția unei legi reparatorii prin care urmau a fi restituite și imobilele preluate de stat ca urmare a unei hotărâri judecătorești de condamnare pentru infracțiuni de natură politică, actul normativ, anume Legea nr. 10/2001, apărând la foarte scurt timp (14 februarie 2001).

În aceste împrejurări de fapt și de drept, contractul de vânzare-cumpărare este lovit de nulitatea absolută prevăzută de art. 948 pct. 4 C. civ. și de art. 46 alin. (4) din Legea nr. 10/2001, statuările contrare ale instanțelor fiind esențial nelegale.

Ca urmare, pentru motivul de casare prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ. și în temeiul dispozițiilor art. 312 alin. (1)-(2) și art. 314 C. proc. civ., instanța supremă a admis recursul, a casat hotărârile date în primă instanță și în apel, iar pe fond a admis recursul și a constatat nul absolut contractul de vânzare-cumpărare.

## 47. Desființarea titlului vânzătorului, urmare a unei căi extraordinare de atac, ulterior încheierii actului de vânzare-cumpărare

**În condițiile în care, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, titlul de proprietate al vânzătorilor nu fusese desființat, iar cumpărătorul a intrat în posesia bunului, fiind de bună-credință, el va păstra imobilul, chiar dacă, ulterior, titlul autorului său**

**a fost desființat, o atare situație constituind o excepție de la regula *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*.**

**Buna-credință rezultă din faptul că memoriul pentru recurs în anulare a fost formulat de un terț față de părțile ce au figurat în litigiul în revendicare, că nu există nici o dovadă că la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare părțile ar fi avut cunoștință de demersul formulat în acest sens și, cu atât mai puțin, de promovarea recursului în anulare, comunicarea parchetului în acest sens fiind adresată exclusiv solicitantului.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 1354 din 18 februarie 2004*

La 22 octombrie 1996, Primăria Municipiului București, reprezentată prin Primarul General, a chemat în judecată pe C.I., solicitând să se constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 14214 din 9 iunie 1995 și transcris sub nr. 8776 din 9 iunie 1995 în Registrul de transcripțiuni imobiliare al Notariatului de stat al sectorului 2 București, prin care vânzătorii M.V. și M.I. au înstrăinat pârâtului C.I. imobilul situat în București, str. M.E. nr. 12, fost nr. 6, sector 2, compus din teren în suprafață de 398,80 mp și construcțiile individualizate în act, pe motivul că a fost încheiat prin fraudă la lege și a rămas fără obiect.

În motivarea acțiunii, reclamanta a susținut că vânzătorii M.I. și M.V. și-au redobândit dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu prin sentința civilă nr. 6719 din 29 iunie 1994 a Judecătoriei Sectorului 2 București, respectiv prin dispoziția nr. 1268 din 26 august 1994 a Primarului General al Municipiului București.

Ulterior, prin decizia nr. 44 din 10 ianuarie 1996 a Curții Supreme de Justiție, Secția civilă, titlul de proprietate al vânzătorilor, respectiv sentința civilă nr. 6719 din 29 iunie 1994 a Judecătoriei Sectorului 2 București, a fost desființat și imobilul a revenit în proprietatea statului, motiv pentru care Primarul General al Municipiului București, prin dispoziția nr. 785 din 15 mai 1996, a anulat dispoziția nr. 1268/1994, emisă anterior.

În consecință, contractul de vânzare-cumpărare menționat, prin care imobilul a fost înstrăinat dobânditorului C.I., era lovit de nulitate absolută, ca urmare a aplicării principiului *resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis*, mai ales că respectivul contract a fost încheiat cu rea-credință și prin fraudă la lege, fiind perfectat în timpul judecății recursului în anulare prin care s-a desființat titlul vânzătorilor. Astfel, înștiințarea promovării recursului în anulare, emisă de Parchetul de pe lângă Curtea Supremă de Justiție, poartă data de 2 iunie 1996, iar convenția în discuție a fost încheiată la 9 iunie 1995.



La cererea pârâtului C.I., în cauză au fost introduși vânzătorii M.I. și M.V.

De asemenea, în dosar a formulat cerere de intervenție în interes propriu B.C., locatar al imobilului în litigiu, care a solicitat desființarea contractului de vânzare-cumpărare în discuție, invocând dreptul său de a achiziționa imobilul instituit prin Legea nr. 112/1995 și învederând că, timp de peste 40 de ani de la naționalizarea lui prin Decretul nr. 92/1950, apartamentul în care locuiește a suferit 3-4 reparații capitale, a fost racordat la rețeaua de gaze naturale, a fost schimbată instalația de apă și au fost aduse și alte îmbunătățiri pe care le-a suportat din fonduri proprii, așa încât este îndrituit a-l achiziționa.

Ulterior, în cauză au formulat cerere de intervenție în interesul C.G.M.B. D.M., D.Ș., C.A. și C.M., locatari ai imobilului în discuție.

După mai multe cicluri procesuale, Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, prin sentința nr. 491 din 16 mai 2001, a respins, ca neîntemeiată, acțiunea reclamantei Primăria Municipiului București, prin Primarul General, împotriva pârâților C.I., M.I. și M.V.

De asemenea, a respins, ca neîntemeiate, cererile de intervenție formulate de B.C., D.M., D.Ș., C.A. și C.M.

În motivarea soluției, instanța a reținut că reclamanta nu a dovedit existența fraudei la lege și nici reaua-credință a pârâtului C.I. la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, a cărui nulitate s-a solicitat a fi constatată. Astfel, reclamanta nu a probat că vânzătorii ar fi avut cunoștință de promovarea recursului în anulare la data încheierii convenției, iar, în ceea ce-l privește pe cumpărător, în favoarea acestuia ființa prezumția de bună-credință, nedovedindu-se, în ceea ce-l privește, lipsa de diligență pentru cunoașterea situației juridice a imobilului.

Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, prin decizia nr. 614 din 11 decembrie 2001, a admis apelurile declarate de Primăria Municipiului București, prin Primarul General, și intervenienții D.Ș., D.M. și B.C., împotriva sentinței nr. 491 din 16 mai 2001 a Tribunalului București, Secția a IV-a civilă, pe care a schimbat-o în tot, în sensul că a admis acțiunea și cererile de intervenție accesorii.

A constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 14214 din 4 iunie 1995, încheiat între M.V. și M.I., în calitate de vânzători, și C.I., în calitate de cumpărător.

Instanţa de apel a stabilit că, la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare nr. 14214/1995, respectiv 9 iunie 1995, se declarase recurs în anulare împotriva sentinţei civile nr. 6719/1994 a Judecătoriei Sectorului 2 Bucureşti, prin care se retrocedase imobilul în litigiu vânzătorilor, iar prin dispoziţia Procurorului General se suspendase executarea hotărârii încă din 2 iunie 1995. Ulterior, Curtea Supremă de Justiţie, Secţia civilă, prin decizia nr. 44/1996, a desfiinţat sentinţa civilă nr. 6719/1994 a Judecătoriei Sectorului 2 Bucureşti, respectiv titlul de proprietate al vânzătorilor. Astfel fiind, se pune problema înstrăinării unui bun al altuia, iar cumpărătorul, pârâtul C.I., faţă de menţiunile din contract, în sensul că bunul fusese naţionalizat prin Decretul nr. 92/1950 şi a reintrat în patrimoniul vânzătorilor prin hotărâre judecătorească, cu minime diligenţe putea să verifice caracterul irevocabil al hotărârii respective, şi anume putea identifica fără dificultate existenţa recursului în anulare şi, deci, împrejurarea că titlul vânzătorului nu era cert.

Prin urmare, ambele părţi ale contractului de vânzare-cumpărare a cărui desfiinţare a fost solicitată nu se pot apăra, invocând buna lor credinţă. Pe de altă parte, prin menţinerea convenţiei ar însemna să se înlăture efectele unei hotărâri judecătoreşti, cea a Curţii Supreme de Justiţie prin care se desfiinţase titlul vânzătorilor.

Pe cale de consecinţă, vânzarea realizată are un caracter fraudulos şi, întrucât frauda corupe totul, actul încheiat în aceste condiţii este sancţionat cu nulitatea.

În contra acestei decizii au declarat recurs C.I. şi C.I.O., invocând motivele de casare prevăzute de art. 304 pct. 5, 7 şi 8 C. proc. civ. şi susţinând, în esenţă, că recursul în anulare declarat împotriva sentinţei civile nr. 6719/1994 a Judecătoriei Sectorului 2 Bucureşti a fost primit la Curtea Supremă de Justiţie la 6 iunie 1995, fixându-i-se termen la 6 iulie 1995 şi, prin urmare, nu se putea verifica, la data încheierii actului de vânzare-cumpărare, 9 iunie 1995, existenţa acestui demers înregistrat doar cu 3 zile înainte de perfectarea convenţiei. Mai mult, cumpărătorul C.I. a depus toate diligenţele pentru stabilirea situaţiei juridice a imobilului în discuţie, întrucât a pretins vânzătorului să depună şi titlul autorului său M.P., respectiv contractul autentificat sub nr. 2348 din 29 ianuarie 1931 la Tribunalul Ilfov, Secţia notariat, ca şi certificatul de moştenitor nr. 14 din 16 ianuarie 1995, din care rezultă că vânzătorii sunt succesorii proprietarului iniţial M.P. Aceste înscrisuri, unite cu sentinţa civilă nr. 6719 din 24 iunie 1994 a Judecătoriei Sectorului 2 Bucureşti, devenită irevocabilă, care atesta că autorul M.P., ca funcţionar public, era exceptat de la naţionalizare, motiv pentru care imobilul a fost restituit succesorilor acestuia, vânzătorii din act au format convingerea pârâtului C.I. că titlul de proprietate al vânzătorilor era perfect valabil.



În aceste condiţii, subdobânditorii C.I. şi C.I.O. apar ca fiind cumpărători de bună-credinţă, în cauză nefăcându-se dovada relei-credinţe a acestora. De asemenea, în lumina celor expuse, hotărârea criticată apare ca fiind pronunţată cu aplicarea greşită a legii, respectiv cu nesocotirea regulii *error communis facit ius*, mai ales că actul juridic incriminat a fost încheiat cu titlu oneros, astfel că, prin aplicarea ei, se creează un drept nou de proprietate opozabil tuturor.

Recursul pârâtului C.I. este fondat, pentru motivele ce succed:

Este necontestat în cauză şi rezultă din probele dosarului că, prin sentinţa civilă nr. 6719 din 29 iunie 1994, Judecătoria Sectorului 2 Bucureşti a admis acţiunea în revendicare promovată de M.I. şi M.V., în contradictoriu cu C.L.M.B. şi SC F.O. SA, şi au fost obligaţi pârâţii să lase reclamanţilor, în deplină proprietate şi posesie, imobilul situat în Bucureşti, str. M.E. nr. 12. Instanţa a reţinut, în esenţă, că autorul reclamanţilor M.P., proprietarul imobilului, era funcţionar public, contabil la data naţionalizării şi, prin urmare, făcea parte din categoriile socio-profesionale exceptate de la această măsură, conform art. II din Decretul nr. 92/1950, astfel că prevederile menţionatului decret nu erau aplicabile.

Hotărârea a rămas definitivă şi irevocabilă prin neexercitarea căilor de atac la 22 iulie 1994 (dosar nr. 5511/1994).

Ulterior, prin dispoziţia nr. 1268 din 26 august 1994, emisă de Primarul General al Municipiului Bucureşti, imobilul în litigiu a fost restituit proprietarilor M.I. şi M.V.

Prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 14214, la data de 9 iunie 1995, de Notariatul de Stat Local al sectorului 2, Bucureşti, M.I. şi M.V. au înstrăinat către C.I., căsătorit, imobilul redobândit în proprietate (dosar nr. 12429/1996).

La rândul său, intervenientul B.C., chiriaş al apartamentului nr. 5 din imobilul situat în Bucureşti, str. M.E. nr. 12, sector 2, s-a adresat Parchetului General de pe lângă Curtea Supremă de Justiţie, solicitând promovarea unui recurs în anulare în contra sentinţei nr. 6719/1994 a Judecătoriei Sectorului 2 Bucureşti.

Cu adresa nr. 4817/947 din 2 iunie 1995, Parchetul General de pe lângă Curtea Supremă de Justiţie a comunicat petentului B.C. promo-

varea recursului în anulare, cât şi suspendarea executării sentinţei atacate până la soluţionarea recursului în anulare (dosar nr. 3333/1999).

Totodată, la data de 6 iunie 1995, a fost sesizată şi Curtea Supremă de Justiţie pentru judecarea recursului în anulare, cu menţiunea suspendării executării hotărârii în discuţie. Cauza a format obiectul dosarului nr. 1706/1995 al Curţii Supreme de Justiţie, cu termen la data de 6 iulie 1995.

Ulterior, prin decizia nr. 44 din 10 ianuarie 1996, Curtea Supremă de Justiţie, Secţia civilă, cu opinia separată a unui membru al completului de judecată, a admis recursul în anulare, a casat sentinţa civilă nr. 6719 din 29 iunie 1992 a Judecătoriei Sectorului 2 Bucureşti şi a respins acţiunea reclamanţilor M.I. şi M.V.

În baza menţionatei hotărâri, Primarul General al Municipiului Bucureşti a emis dispoziţia nr. 785 din 15 mai 1996, de anulare a dispoziţiei nr. 1258/1994 şi reintrare a imobilului situat în Bucureşti, str. M.E. nr. 12, sector 2, în proprietatea statului (dosar nr. 3333/1999).

Din cele expuse rezultă cu evidenţă că, la data perfectării contractului de vânzare-cumpărare nr. 14214 din 9 iunie 1995, sentinţa civilă nr. 6719 din 29 iunie 1994 a Judecătoriei Sectorului 2 Bucureşti nu fusese desfiinţată, ci doar fusese suspendată executarea ei, aspect ce, însă, este lipsit de semnificaţie juridică în speţă, întrucât respectiva hotărâre fusese deja executată prin emiterea de către Primarul General al Municipiului Bucureşti a dispoziţiei nr. 1268 din 26 august 1994, de restituire a imobilului în litigiu către vânzătorii M.I. şi M.V.

Prin urmare, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare din data de 9 iunie 1995, a cărui nulitate s-a cerut a fi constatată, titlul de proprietate al vânzătorilor nu fusese desfiinţat, astfel că şi susţinerea instanţei de apel, că tranzacţia viza un bun ce nu constituia proprietatea vânzătorilor, nu corespundea realităţii.

Pe de altă parte, deşi este real că în contractul de vânzare-cumpărare, autentificat sub nr. 14914 la 9 iunie 1995 de Notariatul de Stat al sectorului 2 Bucureşti, transcris în Registrul de transcripţiuni imobiliare al aceluiaşi notariat sub nr. 8276 din 9 iunie 1995, se face menţiunea că imobilul în discuţie a fost naţionalizat, în baza Decretului nr. 92/1950, de la autorul vânzătorilor – M.P. –, în acelaşi contract au fost inserate, pe lângă titlul iniţial de proprietate, respectiv contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2348 la data de 29 ianuarie 1931 de Tribunalul Ilfov, Secţia notariat, transcris sub nr. 1049 la data de 29 ianuarie 1931 la grefa aceluiaşi tribunal, şi titlul în baza căruia imobilul a revenit în patrimoniul vânzătorilor, ca



succesori ai proprietarului M.P., respectiv sentinţa civilă nr. 6719 din 29 iunie 1994 a Judecătoriei Sectorului 2 Bucureşti, definitivă şi irevocabilă, ca şi procesul-verbal de predare-primire încheiat de SC F.O. SA sub nr. 3125 din 14 decembrie 1994.

Or, existenţa unei hotărâri judecătoreşti definitive şi irevocabile, pronunţate într-un litigiu în revendicare, prin care s-a reţinut, cu autoritate de lucru judecat, împrejurarea că statul nu deţinea un titlu valid de proprietate asupra imobilului în litigiu, motiv pentru care acesta a reintrat în patrimoniul proprietarilor de drept, unită cu dispoziţia nr. 1268 din 26 august 1994, emisă de Primarul General al Municipiului Bucureşti, de restituire a respectivului imobil, erau de natură a forma convingerea, în ceea ce-l priveşte pe cumpărătorul C.I., că imobilul constituia cu adevărat proprietatea vânzătorilor.

Din această perspectivă, situaţia juridică a imobilului, la data tranzacţiei, era certă, cu atât mai mult cu cât hotărârea judecătorească de retrocedare a bunului fusese pusă în executare voluntar de către deţinătoarea acestuia, Primăria Municipiului Bucureşti.

Astfel fiind, nu se poate reproşa cumpărătorului C.I. lipsa de diligenţă, cum greşit a reţinut instanţa de apel.

De altfel, din dosar a rezultat că memoriul pentru recurs în anulare a fost formulat de un terţ – B.C. – faţă de părţile ce au figurat în litigiul în revendicare, că nu există nici o dovadă că, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, respectiv 9 iunie 1995, părţile ar fi avut cunoştinţă de demersul petentului B.C. şi, cu atât mai puţin, de promovarea recursului în anulare, comunicarea parchetului în acest sens fiind adresată exclusiv solicitantului B.C.

Din cele expuse rezultă cu evidenţă că, la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului în discuţie, atât vânzătorii, cât şi cumpărătorul au fost de bună-credinţă, iar reclamanta nu a dovedit nici pretinsa fraudă la lege.

Mai mult, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, titlul de proprietate al vânzătorilor nu fusese desfiinţat, iar cumpărătorul a intrat în posesia bunului, fiind de bună-credinţă, astfel că el îl va păstra, chiar dacă, ulterior, titlul autorului său a fost desfiinţat, o atare situaţie constituind o excepţie de la regula *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*.

Într-adevăr, desfiinţarea titlului de proprietate al transmiţătorului cu titlu oneros al unui bun nu atrage caducitatea titlului subachizitorului, în cazul când acesta este de bună-credinţă.

Faţă de cele de preced, recursul pârâtului C.I. a fost admis, a fost casată decizia atacată şi au fost respinse apelurile declarate de reclamanta Primăria Municipiului Bucureşti, prin Primarul General, şi intervenienţii D.Ş., D.M. şi B.C., împotriva sentinţei civile nr. 491 din 16 mai 2001 a Tribunalului Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, care a fost menţinută.

În schimb, recursul declarat de C.I.O., în contra aceleiaşi sentinţe, a fost respins ca inadmisibil, întrucât acesta nu a figurat ca parte în prezentul litigiu.

## 48. Imobil cumpărat şi revândut, succesiv

**Reaua-credinţă este reţinută în mod corect, în cazul în care, din chiar contractele de vânzare-cumpărare încheiate în formă autentică rezultă intervalele extrem de scurte de timp la care au fost efectuate vânzările imobilului, lesne de observat de către cumpărătorii succesivi, care, în aceste condiţii, ar fi trebuit să depună diligenţe pentru a afla situaţia reală a apartamentului în litigiu.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 4353 din 9 iunie 2004*

Prin cererea înregistrată la data de 16 noiembrie 1998 la Judecătoria Sectorului 1 Bucureşti, F.E. a chemat in judecată pe pârâţii SC T.I. SA, M.F., I.I. şi I.N., C.M., C.E.L. şi B.C.E., solicitând instanţei:

– anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 54858/90382 din 9 august 1997, dintre pârâţii SC T.I. SA (vânzător) şi M.F. (cumpărător);

– anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 3277 din 30 septembrie 1997 dintre M.F. (vânzător) şi I.I. şi I.N. (cumpărători);

– anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 4905 din 3 octombrie 1997 dintre I.I. şi I.N. (vânzători) şi C.M. (cumpărător);

– anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 5427 din 30 octombrie 1997 dintre C.M. şi C.E.L. (vânzători) şi B.C.E. (cumpărătoare).

În motivarea cererii de chemare în judecată, reclamanta a arătat că, la 20 mai 1970, a dobândit dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 17 din Bucureşti, str. P. nr. 2, sector 3 (actualmente str. N.L. nr. 1) împreună cu defunctul său soţ, F.H.L.



Această vânzare-cumpărare s-a perfectat între Oficiul pentru construirea de locuinţe proprietate personală şi cumpărători, prin actul de vânzare-cumpărare nr. 4007 din 20 mai 1970.

Reclamanta F.E. a părăsit ţara la data de 19 iunie 1997, stabilindu-se în Israel.

În luna septembrie 1997, aceasta a aflat că apartamentul a cărei proprietară era a fost vândut de SC T.I. SA, în baza contractului nr. 54858/9038 din 29 august 1997, către cumpărătorul M.F.

Acesta a revândut apartamentul, după numai 32 de zile de la achiziţionare, lui I.I. şi I.N., care, la rândul lor, l-au înstrăinat după numai 4 zile lui C.M. şi C.E., aceştia vânzând mai departe, după doar 27 de zile, lui B.C.E.

De asemenea, reclamanta a solicitat repunerea părţilor în situaţia anterioară.

La data de 2 martie 1999, pârâta B.C.E. a formulat întâmpinare şi cerere reconvenţională, solicitând obligarea reclamantei la plata sumei de 15.000.000 lei, pe care i-a investit în repararea şi amenajarea apartamentului, fiind cumpărătoare de bună-credinţă.

De asemenea, pârâta a formulat şi cereri de chemare în garanţie împotriva vânzătorilor C.M. şi C.E.L., respectiv împotriva SC B.B.C. SRL, solicitând obligarea acestora la plata unor despăgubiri, în sumă de 87.000.000 lei, reprezentând preţul vânzării.

Prin sentinţa civilă nr. 7002 din 16 mai 2000, Judecătoria Sectorului 3 Bucureşti şi-a declinat competenţa de soluţionare a cauzei în favoarea Tribunalului Bucureşti, având în vedere valoarea apartamentului.

Prin sentinţa civilă nr. 1092 din 14 decembrie 2000, Tribunalul Bucureşti, Secţia a IV-a civilă:

– a admis cererea formulată de reclamanta F.E. împotriva pârâţilor SC T.I. SA, M.F., I.I., I.N., C.M. şi C.E.L.;

– a admis cererea reconvenţională formulată de B.C.E.;

– a admis în parte cererea de chemare în garanţie formulată de pârâta-reclamantă B.C.E. împotriva pârâţilor C.M. şi C.E.L.;

– a respins cererea de chemare în garanţie formulată de pârâta-reclamantă împotriva SC B.B.C. SRL ca neîntemeiată;

– a constatat nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare şi a dispus repunerea părţilor în situaţia anterioară;

– a obligat-o pe reclamantă la plata sumei de 34.951.000 lei reprezentând îmbunătăţiri aduse apartamentului nr. 17 din str. N.L. nr. 1;

– i-a obligat pe intervenienții C.M. și C.E.L. la restituirea prețului vânzării.

În motivarea sentinței, tribunalul a reținut că apartamentul în litigiu a fost vândut printr-un act fictiv de către SC T.I. SA pârâtului M.F. și, ulterior, în mod succesiv, celorlalți pârâți din proces.

Constatând că actul inițial încheiat între SC T.I. SA și M.F. este un act fictiv, purtând un număr inexistent în registrul societății comerciale vânzătoare, instanța a dispus anularea tuturor contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu privire la acest apartament.

Împotriva sentinței civile nr. 1092 din 14 decembrie 2000 a Tribunalului București, Secția a IV-a civilă, au declarat apel pârâții B.C.E. și pârâții C.M. și C.E.L.

I. Apelanta B.C. a solicitat să se constate că:

– reclamanta F.E. nu are calitate procesuală activă, deoarece nu a dovedit existența unui titlu de proprietate asupra imobilului;

– acțiunea este inadmisibilă, în condițiile în care reclamanta avea la dispoziție acțiune în revendicare;

– în mod greșit s-a considerat că a fost un cumpărător de rea-credință, în condițiile în care nu a știut că apartamentul a fost vândut succesiv, la intervale scurte de timp, și a făcut o serie de îmbunătățiri în imobil.

La data de 8 ianuarie 2001, apelanta-pârâtă a completat motivarea apelului, în sensul că a solicitat să se constate că, în realitate, a plătit un preț mai mare decât acela trecut în contract.

II. La rândul lor, C.M. și C.E.L. au susținut că în mod greșit instanța de fond nu a reținut buna lor credință la data încheierii actului.

Ambele apeluri au fost respinse ca nefondate, prin decizia civilă nr. 233 din 27 aprilie 2001 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă, cu motivarea că:

– din probele administrate rezultă calitatea procesuală activă a reclamantei;

– o eventuală netimbrare a cererii, în fazele anterioare de judecată a procesului, nu face posibilă, în apel, anularea acțiunii ca netimbrată, deoarece instanța poate dispune darea în debit, conform dispozițiilor art. 20 alin. (5) din Legea nr. 146/1997, a părții care nu a plătit taxa de timbru în cuantumul prevăzut de lege, acest aspect neavând nici o relevanță asupra fondului cererii;

– instanța a apreciat în mod corect reaua-credință a apelantei B.C.E. la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, deoarece, din actul autentic încheiat de părți, rezultă existența unor vânzări



succesive anterioare, iar acest aspect putea fi verificat cu ușurință în baza actului de proprietate al vânzătorilor C.M. și C.E.L.;

– susținerea apelantei, în sensul că a plătit un preț mai mare decât acela înscris în actul autentic, este lipsită de orice temei legal, atâta timp cât pârâta nu a solicitat constatarea simulației cu privire la cuantumul plătit.

Împotriva deciziei civile nr. 233 din 27 aprilie 2001 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă, au declarat recurs apelanții-pârâți B.C.E., C.M. și C.E.L.

I. Pârâta B.C.E. a criticat decizia pentru următoarele motive, întemeiate pe dispozițiile art. 304 pct. 9 C. proc. civ.:

– instanța de apel a greșit atunci când nu a apreciat cererea reclamantei F.E. ca o acțiune în revendicare și nu a respins-o ca insuficient timbrată;

– instanța de apel a considerat în mod eronat că reclamanta are calitate procesuală activă;

– instanța de apel nu a reținut buna sa credință la achiziționarea apartamentului.

II. În recursul formulat de pârâții C.M. și C.E.L., întemeiat pe dispozițiile art. 304 pct. 9 C. proc. civ., aceștia au arătat că în mod eronat instanța de apel nu a reținut buna lor credință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare privind apartamentul în litigiu.

Ambele recursuri sunt nefondate și au fost respinse.

Cele două motive de recurs invocate de pârâta B.C.E. sunt nefondate, pentru considerentele ce succed:

Din cererea de chemare în judecată depusă la data de 16 noiembrie 1998 (dosar civil nr. 12772/1998) de F.E. rezultă că aceasta a solicitat anularea:

– contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3277 din 30 septembrie 1997, intervenit între M.F. (vânzător) și I.I. și I.N. (cumpărători);

– contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4905 din 3 octombrie 1997, încheiat între I.I. și I.N. (vânzători) și C.M. și C.E.L. (cumpărători);

– contractului de vânzare-cumpărare nr. 5427 din 30 octombrie 1997, încheiat de C.M. și C.E.L. (vânzători) și B.E.L. (cumpărătoare).

Reclamanta a mai solicitat și repunerea părților în situația anterioară.

Conform principiului disponibilităţii, în procesul civil reclamantul este acela care stabileşte cadrul procesual, instanţa neputând schimba, din oficiu, obiectul procesului.

Conform dispoziţiilor art. 20 alin. (5) din Legea nr. 146/1997, instanţa poate dispune darea în debit a părţii ce nu a plătit taxa de timbru în cuantumul prevăzut de lege pentru obiectul procesului.

O eventuală netimbrare a cererii în fazele anterioare de judecată ale unui proces nu poate duce la anularea acţiunii, acest aspect neavând relevanţă asupra fondului cauzei.

Din probele administrate în cauză rezultă că recurenta-reclamantă şi-a dovedit calitatea procesuală activă.

Astfel, la dosarul civil nr. 12.772/1998 au fost depuse contractul nr. 4007 din 20 mai 1970 între Consiliul Popular al Municipiului Bucureşti, Oficiul pentru construirea de locuinţe proprietate personală şi beneficiarii F.H.L. şi F.E. şi certificatul de moştenitor nr. 1562 din 30 noiembrie 1984, eliberat de Notariatul de Stat al Sectorului 3 Bucureşti (dosar notarial nr. 1820/1989) din care rezultă că numitei F.E., în calitate de soţie, îi revine întreaga masa succesorală (din care face parte şi cota de ½ din apartamentul nr. 17 din Bucureşti, str. N.L. nr. 1, sector 3).

În ambele recursuri, instanţa de apel a fost criticată, pentru că nu a reţinut buna-credinţă a recurenţilor la achiziţionarea apartamentului.

În cauză, nu poate opera principiul bunei-credinţe la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare.

Reaua-credinţă a pârâţilor a fost reţinută în mod corect de către instanţa de apel, deoarece, din chiar contractele de vânzare-cumpărare încheiate în formă autentică rezultă intervalele extrem de scurte de timp la care au fost efectuate vânzările apartamentului în litigiu (9 august 1997, 30 septembrie 1997, 3 octombrie 1997, respectiv 30 octombrie 1997), lesne de observat de către cumpărătorii succesivi, care ar fi trebuit să depună diligenţe pentru a afla situaţia reală a apartamentului în litigiu.

Curtea a apreciat, pentru aceste motive, că recursurile sunt nefondate şi le-a respins.

De asemenea, constatând că la instanţa de fond cererea de chemare în judecată a fost insuficient timbrată, având în vedere obiectul acesteia, a obligat-o pe intimata-reclamantă F.E. să completeze taxa judiciară de timbru cu suma de 7.000.000 de lei.



## 49. Imobil restituit prin hotărâre judecătorească. Drept de proprietate transcris în registrul de inscripţiuni la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Consecinţe

**Deşi buna-credinţă se prezumă, atitudinea celui care o invocă nu este total pasivă, el trebuind să arate că a dat dovadă de diligenţele minime ale unui bun gospodar impuse de rigoarea înstrăinării şi dobândirii unui bun.**

**Indiferent că partenerul de contract l-a asigurat pe cumpărător că imobilul nu este revendicat, era obligaţia lui să verifice registrul de inscripţiuni şi să observe dacă dreptul proprietarului imobilului revendicat era transcris la data respectivă.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 2182 din 26 mai 2003*

Prin acţiunea înregistrată la 23 februarie 1998, reclamanta C.A. a chemat în judecată pe pârâţii P.T., P.A.E., Primăria Municipiului Bucureşti şi SC H.N. SA, pentru a se constata nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2704/21118 din 13 ianuarie 1997, încheiat de familia P. şi Primăria Municipiului Bucureşti, prin mandatarul SC H.N. SA

S-a mai solicitat, prin aceeaşi acţiune, obligarea pârâţilor să predea reclamanţilor în proprietate apartamentul nr. 2 în suprafaţă de 51,09 mp, 23,38% din părţile comune şi 24,52 mp teren aferent situat sub construcţie.

În motivarea acţiunii, reclamanta a arătat că i s-a retrocedat imobilul nr. 51, prin sentinţa civilă nr. 501 din 19 ianuarie 1995 a Judecătoriei Sectorului 1 Bucureşti, rămasă definitivă prin decizia nr. 458 din 25 aprilie 1996 a Curţii de Apel Bucureşti. Ca urmare, C.G.M.B. i-a predat, prin procesul-verbal de predare-primire nr. 7544 din 18 septembrie 1996, imobilul restituit prin Dispoziţia nr. 1035 din 15 iulie 1996 a Primarului General al Capitalei. Reclamanta şi-a transcris dreptul de proprietate în Registrul de transcripţiuni de pe lângă Judecătoria Sectorului 1 Bucureşti, sub nr. 5999 din 28 iunie 1996.

Reclamanta a susţinut că, faţă de această situaţie, contractul nr. 2704/21118 din 13 ianuarie 1997, intabulat la nr. 3751 din 6 martie 1997, invocat de pârâţi este realizat după ce i se restituise imobilul revendicat.

Pârâţii P.T. şi P.A.E. s-au apărat printr-o întâmpinare, în care au arătat că sunt dobânditori de bună-credinţă şi că reclamanta – căreia îi incumba sarcina probei – nu a făcut dovada că ei au cunoscut despre revendicarea imobilului. Mai mult, faptul că reclamanta a notificat dreptul său de proprietate după doi ani de la redobândire, în 1998, o plasează pe aceasta în culpă. Pârâţii au mai arătat că hotărârea nr. 501/1995 a Judecătoriei Sectorului 1 Bucureşti nu le este opozabilă, pentru că nu au fost părţi în acel proces pentru a-şi putea face apărările.

Totodată, pârâţii P. au formulat o cerere de chemare în garanţie a C.G.M.B. şi SC H.N. SA, pentru eventualitatea constatării nulităţii contractului lor, prin care au solicitat obligarea acestora la preţul imobilului la valoare reactualizată potrivit indicelui de inflaţie, precum şi daune interese reprezentând contravaloarea unui apartament identic cu cel din litigiu.

Judecătoria Sectorului 1 Bucureşti, prin sentinţa civilă nr. 19868 din 4 decembrie 1998, a declinat competenţa de soluţionare a cauzei la Tribunalul Bucureşti, sentinţă definitivă prin respingerea apelului formulat împotriva acesteia (decizia nr. 2128/A din 17 septembrie 1999 a Tribunalului Bucureşti).

Prin decizia civilă nr. 709 din 20 iunie 2000, Tribunalul Bucureşti a anulat acţiunea ca netimbrată.

Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, prin decizia nr. 20 din 18 ianuarie 2001, a admis apelul reclamantei, a casat decizia nr. 709/2000 şi, constatând că acţiunea a fost legal timbrată la valoarea înscrisă în contractul a cărui anulare se cere, a trimis cauza spre rejudecare.

Tribunalul Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, prin sentinţa civilă nr. 671 din 21 iunie 2001, a respins acţiunea ca nefondată.

Pentru a pronunţa această soluţie, s-a reţinut că, prin sentinţa civilă nr. 501/1995, s-a constatat că reclamanta este proprietara apartamentului în discuţie. Ca urmare, Primarul General a emis dispoziţia nr. 1035/1.115 din iulie 1996 şi s-a întocmit procesul-verbal de predare-primire şi o adresă de înştiinţare a chiriaşilor (nr. 7544 din 18 septembrie 1996). Această înştiinţare a fost ridicată de reclamantă pentru a fi comunicată chiriaşilor. S-a considerat că pârâţii P. au fost de bună-credinţă, chiar dacă au încheiat contractul de vânzare-cumpărare după data emiterii dispoziţiei de retrocedare de către primar, faţă de împrejurarea că au depus cererea de cumpărare înainte de emiterea acestei dispoziţii şi că nu au fost încunoştinţaţi de reclamantă despre faptul restituirii. Pentru a opera nulitatea contractului, ambele părţi contractante trebuiau să fie de rea-credinţă, ceea ce nu s-a dovedit.



Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin decizia civilă nr. 538/A din 4 decembrie 2001, a respins ca nefondat apelul reclamantei. S-a considerat că nu s-a dovedit reaua-credinţă a cumpărătorilor, buna-credinţă fiind prezumată şi apreciată nu în funcţie de poziţia adoptată de unitatea vânzătoare în respectarea obligaţiilor acesteia. S-a apreciat că s-au aplicat în mod corect dispoziţiile art. 46 din Legea nr. 10/2001 care protejează buna-credinţă.

Împotriva acestei soluţii, reclamanta a formulat recurs, invocând nelegalitatea prevăzută de art. 304 pct. 1 C. proc. civ., constând în greşita aplicare a art. 46 din Legea nr. 10/2001. În mod greşit s-a considerat că este suficientă buna-credinţă a cumpărătorilor pentru ca vânzarea să fie valabilă, apreciere care a condus la încălcarea principiului *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus*. S-au făcut dovezi că vânzătorul a fost de rea-credinţă, deoarece a vândut un imobil pe care îl retrocedase. S-a mai invocat greşita aplicare a Legii nr. 112/1995, instanţa stabilind în mod eronat că imobilul s-a vândut corect în baza Legii nr. 112/1995, deşi printr-o hotărâre judecătorească intrată în puterea lucrului judecat s-a constatat că imobilul a trecut în proprietatea statului fără titlu, hotărârea fiind opozabilă din momentul transcrierii ei.

Recursul este întemeiat şi a fost admis, pentru considerentele ce urmează.

Potrivit art. 46 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobile care cad sub incidenţa prevederilor prezentei legi, sunt valabile dacă au fost încheiate cu respectarea legilor în vigoare la data înstrăinării.

Prin hotărârea nr. 501 din 19 ianuarie 1995 a Judecătoriei Sectorului 1 Bucureşti, s-a stabilit, cu putere de lucru judecat, că imobilul revendicat de reclamantă a fost naţionalizat în mod abuziv prin Decretul nr. 92/1950, proprietarii fiind exceptaţi de la aplicarea decretului menţionat, stabilindu-se că imobilul a trecut în proprietatea statului fără titlu, s-a încheiat în mod nelegal un contract de vânzare-cumpărare pentru imobilul în discuţie cu pârâţii P., întemeiat pe dispoziţiile Legii nr. 112/1995. La 13 ianuarie 1997, data încheierii contractului pentru apartamentul nr. 2 situat în imobilul nr. 51, nu se mai putea vinde în temeiul Legii nr. 112/1995 care se aplică, conform art. 1, imobilelor cu destinaţia de locuinţe, trecute ca atare în pro-

prietatea statului sau a altor persoane juridice, după 6 martie 1945, cu titlu.

Chiar dacă s-ar fi aplicat Legea nr. 112/1995 în cauză, apartamentul nu putea fi vândut chiriaşilor, deoarece art. 1 din această lege, care prevede această oportunitate ca măsură de protecţie a chiriaşilor, îngăduie vânzarea către titularii contractelor de închiriere numai a apartamentelor ce nu se restituie în natură foştilor proprietari sau moştenitorilor acestora. Or, cum a rezultat din probele administrate în cauză, apartamentul fusese restituit prin hotărâre judecătorească la 19 ianuarie 1995, definitivă la 25 aprilie 1996, şi, ca urmare, predat prin dispoziţie a primarului, la 15 iulie 1996.

În acest fel, la vânzarea apartamentului s-au produs două încălcări ale Legii nr. 112/1995.

Articolul 46 din Legea nr. 10/2001 se referă, în alin. (2), şi la actele juridice de înstrăinare având ca obiect imobile preluate fără titlu valabil. Acestea, se spune în mod expres în text, sunt lovite de nulitate absolută, cu o singură excepţie, şi anume când actul s-a încheiat cu bună-credinţă.

Deşi buna-credinţă se prezumă, atitudinea celui care o invocă nu este total pasivă, el trebuind să arate că a dat dovadă – în atitudinea faţă de bunul cu privire la care se crede proprietar – de diligenţele minime ale unui bun gospodar impuse de rigoarea înstrăinării şi dobândirii unui bun. Indiferent că partenerul de contract – Municipiul Bucureşti, prin mandatar – l-a asigurat pe cumpărător că imobilul nu este revendicat, era de obligaţia lui să verifice regimul de inscripţiuni şi să observe că dreptul proprietarului imobilului revendicat era transcris sub nr. 5999 încă din 28 iunie 1996.

De remarcat că, la data când s-a făcut de către pârâţii P. cererea de cumpărare a apartamentului (înregistrată cu nr. 21118 din 28 ianuarie 1996), apartamentul fusese deja restituit prin hotărârea judecătorească nr. 501 din 19 ianuarie 1995.

Pentru considerentele arătate, s-a constatat că decizia nr. 538/A/2001 a Curţii de Apel Bucureşti a fost dată cu încălcarea legii şi, ca urmare, a fost casată.

Împrejurările de fapt fiind în totalitate stabilite, în temeiul art. 314 C. proc. civ., a fost admis apelul reclamantei împotriva sentinţei civile nr. 671 din 21 iunie 2001 a Tribunalului Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, care a fost desfiinţată şi pe fondul cauzei a fost admisă acţiunea, cu consecinţa constatării nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2704/2118 din 19 ianuarie 1997.



**În acelaşi sens: a)** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 2728 din 24 iunie 2003*: Din probele administrate, respectiv depoziţiile martorilor, rezultă că, înainte de a cumpăra, pârâţii au aflat de interesul manifestat de reclamantă în redobândirea imobilului. Reclamanta a depus la Primăria Sectorului 1 Bucureşti cerere de restituire a imobilului, la data de 20 iulie 1996, iar contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat la 17 iunie 1997, după ce Judecătoria Sectorului 1 Bucureşti pronunţase hotărârea nr. 4889 din 29 aprilie 1996, care a rămas definitivă şi irevocabilă la 13 mai 1997, hotărâre prin care se stabilise că imobilul a fost preluat de stat fără titlu legal valabil, proprietarul acestuia, N.P., tatăl reclamantei, fiind exceptat de la naţionalizare.

**b)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 4702 din 23 iunie 2004:* Faţă de împrejurarea că prin sentinţa civilă nr. 501/1995 s-a constatat definitiv că Statul nu are titlu cu privire la imobilul în litigiu, contractul de vânzare-cumpărare nr. 2925/20889 din 17 ianuarie 1997, încheiat, în baza Legii nr. 112/1995, între Primăria Municipiului Bucureşti, reprezentată de mandatar SC H.N. SA, în calitate de vânzător, şi recurenţii M.I. şi M.R., în calitate de cumpărători, nu poate fi reţinut ca titlu valabil, opozabil titlului reclamantei.

Sentinţa de retrocedare a fost transcrisă la data de 28 iunie 1996, înainte cu 7 luni de perfectarea vânzării, dată de la care a devenit opozabilă *erga omnes*.

**c)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2710 din 6 aprilie 2005*: În dovedirea dreptului de proprietate, reclamantul a invocat contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 46172/1945 şi transcris sub nr. 15593/1945, prin care autorul său, Ş.I., a dobândit în proprietate imobilul revendicat. Anterior litigiului de faţă, la data de 15 iunie 1994, reclamantul I.R. a revendicat acelaşi imobil de la C.L.M.B., litigiu ce a fost finalizat prin sentinţa civilă nr. 7518 din 7 iulie 1994 a Judecătoriei Sectorului 1 Bucureşti, hotărâre definitivă şi irevocabilă, în sensul că acţiunea reclamantului a fost admisă şi imobilul retrocedat acestuia.

În baza aceleiaşi sentinţe civile irevocabile, la data de 26 aprilie 1995, între SC H.N. SA, societate care administra bunul imobil în numele Statului, şi reclamant s-a încheiat un proces-verbal de predare-primire a nemişcătorului, în care s-a menţionat că în imobil locuiesc chiriaşi, fiind individualizaţi titularii contractului de închiriere, numărul şi data acestor contracte, precum şi împrejurarea că respectivele contracte încheiate cu SC H.N. SA încetează. În fine, tot

în baza menţionatei sentinţe, Primarul General al Municipiului Bucureşti a emis dispoziţia nr. 248 din 27 februarie 1995, prin care imobilul din Bucureşti, sectorul 1, a fost restituit în proprietate reclamantului I.R.

Confruntaţi cu acţiunea în revendicare, pârâţii s-au apărat că ei sunt proprietarii imobilului, invocând în acest sens contractele de vânzare-cumpărare nr. 1392/27.615 şi nr. 1393/27.614, ambele din data de 15 noiembrie 1996, încheiate cu SC H.N. SA, în calitate de reprezentantă a vânzătoarei Primăria Municipiului Bucureşti, şi au susţinut că operaţiunea de înstrăinare s-a făcut cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995 şi că au fost cumpărători de bună-credinţă.

Din cele mai sus expuse rezultă, fără echivoc, că la data de 15 noiembrie 1996, când s-au încheiat respectivele contracte de vânzare-cumpărare, Primăria Municipiului Bucureşti nu mai era, nici aparent, proprietara apartamentelor înstrăinate pârâţilor-recurenţi, din moment ce, prin dispoziţia nr. 248 din 27 februarie 1995, Primarul General al Municipiului Bucureşti restituise reclamantului I.R. întreg imobilul, construcţie şi teren.

Tot astfel, la 15 noiembrie 1996, SC H.N. SA nu era îndreptăţită de a încheia cu pârâţii cele două contracte de vânzare-cumpărare, din moment ce, anterior, la 26 aprilie 1995, a încheiat cu reclamantul procesul-verbal de predare-primire a nemişcătorului, în care a menţionat situaţia juridică a imobilului, precum şi faptul că raporturile locative pe care vânzătoarea le avea cu pârâţii chiriaşi încetau la data predării bunului. S-a constatat că cele două contracte de vânzare-cumpărare au fost încheiate cu încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995, cu consecinţa vătămării grave a adevăratului proprietar, prin lipsirea lui de un drept legitim.

În speţă, s-a constatat că pârâţii nu pot invoca cu îndreptăţire pretinsa eroare în care s-ar fi aflat cu privire la calitatea de proprietar a vânzătoarei Primăria Municipiului Bucureşti, întrucât eroarea invocată putea fi evitată prin simpla informare cu privire la situaţia juridică a imobilului, prin consultarea actelor şi documentelor ori a evidenţelor ce se găseau la vânzătoare, Notariatul de Stat de la locul situării imobilului şi organele fiscale teritoriale.



## 50. Imobil achiziţionat prin procedura executării silite, anterior oricărui demers de redobândire a acestuia

**În condiţiile în care s-a notat în cartea funciară demersul judiciar de anulare a actului de adjudecare la mult timp după transferul dreptului de proprietate în patrimoniul adjudecatarului şi după încheierea de către acesta a actului de înstrăinare atacat, în absenţa altor probe, nu se poate reţine că subdobânditorii au ştiut că bunul nu este proprietatea vânzătorului şi că aparţine altuia. Nu mai puţin, cu greu li s-ar putea imputa *minia negligentia*, de vreme ce cartea funciară i-a convins că au contractat cu un *verus dominus*.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 632 din 29 ianuarie 2004*

La data de 3 aprilie 2001, B.E. a chemat în judecată pe F.I., I.F. şi B.I. pentru constatarea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 116 situat în imobilul din Cluj-Napoca, identic cu nr. 23408/CXVI din C.F. 86151 (A+1) Cluj-Napoca. Totodată, au cerut restabilirea situaţiei tabulare a imobilului, iar, în subsidiar, obligarea pârâtei B.I. să-i plătească suma de 200 milioane lei reprezentând contravaloarea bunului vândut.

În motivarea acţiunii a fost invocată vânzarea bunului altuia, în sensul că pârâta B.I., în calitate de adjudecatar, a vândut bunul din litigiu pârâţilor F.I. şi I.F., în condiţiile în care reclamanta, ca proprietară şi debitor urmărit, plătindu-l pe creditor în termenul de supralicitare, a cerut anularea licitaţiei. Fiind vorba, ca atare, de vânzarea unui bun litigios, referitor la care adjudecatarul (pârâta B.I.) nu avea consolidat dreptul de proprietate, rezultă că actul atacat este lovit de nulitate, concluzie care se impune şi pentru existenţa relei-credinţe a pârâtei, care a înstrăinat bunul la scurt timp după adjudecare, pe un preţ cu mult inferior valorii reale a acestuia.

Tribunalul Cluj, Secţia civilă, prin sentinţa nr. 259 din 12 iunie 2001, a admis subsidiarul acţiunii, obligând pe pârâta B.I. să-i plătească reclamantei suma de 90 milioane lei (reprezentând preţul plătit de subdobânditori), dobânda legală (datorată de la data de 28 iulie 1999 până la plata integrală a debitului) şi cheltuielile de judecată. A respins acţiunea, ca nefondată, faţă de pârâţii F.I. şi I.F.

Curtea de Apel Cluj, Secţia civilă, prin decizia nr. 35 din 21 februarie 2002, cu opinie separată, a admis apelul reclamantei şi, schimbând în întregime sentinţa, a admis capătul principal al acţiunii, în sensul că a anulat actul de înstrăinare atacat şi a dispus, în favoarea reclamantei, restabilirea situaţiei tabulare a bunului vândut. A respins, ca tardiv, apelul pârâtei B.I.

Pentru a decide astfel, instanţa de apel a reţinut că actul de adjudecare a fost anulat, definitiv şi irevocabil, prin decizia nr. 528 din 25 martie 2000 a Tribunalului Cluj, Secţia civilă. Întrucât titlul vânzătorului a fost desfiinţat, iar bunul înstrăinat era litigios, instanţa a conchis că actul atacat este lovit de nulitate. Nu mai puţin, instanţa de apel, constatând că la încheierea actului părţile au ştiut că bunul vândut este proprietatea reclamantei, a apreciat că nulitatea absolută este impusă, pentru cauză ilicită, şi de art. 984 C. civ.

Împotriva acestei decizii, au declarat recurs toate părţile din proces. Reclamanta a invocat omisiunea instanţei de apel de a se pronunţa asupra cererii de restituire a cheltuielilor de judecată. Pârâţii au criticat soluţia atacată, arătând că cerinţele legale impuse pentru desfiinţarea actului de înstrăinare din litigiu nu sunt întrunite. În consecinţă, au cerut reformarea deciziei atacate, în sensul respingerii apelului reclamantei, ca nefondat.

Recursul pârâţilor este fondat.

Nulitatea absolută a vânzării lucrului altuia are ca punct de plecare împrejurarea că părţile au încheiat contractul în cunoştinţă de cauză, ştiind că lucrul vândut este proprietatea altei persoane. Sintagma „în cunoştinţă de cauză" relevă, semantic, înţelesul că părţile contractului au ştiut bine că bunul individual determinat nu este proprietatea vânzătorului şi că aparţine altuia. În acest caz, contractul încheiat, ascunzând intenţia de a aduce altuia o pagubă, este un act juridic intenţionat, fondat pe o cauză ilicită sau fraudă, ambele având ca numitor comun reaua-credinţă a părţilor.

Nu mai puţin, sub incidenţa art. 1080 C. civ., are importanţă juridică *minia negligentia* cumpărătorului, care, încălcând obligaţia de a se convinge că a contractat cu un *verus dominus*, răspunde pentru *culpa lata*.

Or, în speţă, la data încheierii actului de înstrăinare atacat (28 iulie 1999), proprietarul tabular al bunului imobiliar vândut era vânzătorul, respectiv pârâta B.I., ca adjudecatar definitiv în procedura de executare silită pornită împotriva reclamantei (pentru restituirea unui împrumut



bancar) şi finalizată, în temeiul art. 182 din Legea LX/1881, prin încheiere şi prin ordinul dat autorităţii de C.F. de a intabula pe numele adjudecatarului dreptul de proprietate asupra bunului imobiliar vândut.

Cum reclamanta a notat în C.F. demersul său judiciar de anulare a actului de adjudecare abia la 27 ianuarie 2000, deci la mult timp după transferul dreptului de proprietare în patrimoniul adjudecatarului şi după încheierea actului de înstrăinare atacat, apare nefiresc (ilogic), în absenţa altor probe, să se reţină că subdobânditorii au ştiut bine că bunul nu este proprietatea vânzătorului şi că aparţine altuia. Nu mai puţin, cu greu li s-ar putea imputa *minia negligentia*, de vreme ce C.F. i-a convins că au contractat cu un *verus dominus*, după cum nici data înstrăinării şi consistenţa preţului, invocate de reclamantă, fiind elemente excesive, sunt fără semnificaţie juridică în aprecierea bunei lor credinţe.

Drept urmare, s-a constatat că fără temei instanţa de apel a reformat sentinţa prin a desfiinţa actul de înstrăinare atacat, considerent pentru care s-a impus admiterea recursurilor pârâţilor, aşa cum au fost formulate. Pe cale de consecinţă, recursul reclamantei, referitor la cheltuielile de judecată, apare nefondat şi a fost respins, ca atare.

## 51. Inexistenţa pe rolul instanţei a unui proces în revendicare sau a unei notificări din partea fostului proprietar

**Plecând de la necesitatea de protejare a siguranţei şi stabilităţii circuitului civil, a încrederii publice în actele juridice de dobândire a proprietăţii încheiate în condiţii de eroare publică asupra calităţii de proprietar a înstrăinătorului, când nimic nu i se poate imputa subdobânditorului, victimă şi el a acelei erori, în practica judiciară şi în doctrină a fost recunoscut principiul validităţii aparenţei în drept, a cărui esenţă este exprimată prin adagiul *error communis facit ius*.**

**Întocmirea actului de vânzare-cumpărare s-a făcut cu respectarea condiţiilor prevăzute de art. 9 şi art. 14 din Legea nr. 112/1995, în condiţiile în care cumpărătorul – fost chiriaş – a optat pentru cumpărarea imobilului în litigiu după expirarea termenului de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii, iar imobilul a fost vândut la o dată până la care reclamantul nu a solicitat pe nici o cale restituirea în natură a imobilului şi nici nu l-a notificat în vreun fel pe cumpărător de intenţia sa de redobândire a imobilului; în aceste**

**condiții, cumpărătorul a fost de bună-credință în momentul facerii contractului de vânzare-cumpărare.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 2030 din 20 mai 2003*

Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, prin sentința civilă nr. 107 din 2 februarie 2001, a respins ca neîntemeiate acțiunile principale introduse de reclamantele J.E.A.M. și J.L., înregistrate sub nr. 6333 din 30 iulie 1996, respectiv nr. 2868 din 19 martie 1988 la Judecătoria Sectorului 4 București, în contradictoriu cu pârâții C.G.M.B., Consiliul Local al Sectorului 4 București, SC B. SA, C.M. și S.I., precum și cu intervenienții-reclamanți D.D.G., B.M.; a admis cererea de intervenție formulată de intervenienții-reclamanți D.D.G. și B.M. împotriva reclamantelor J.E.A.M. și J.L., precum și a pârâților C.M., S.I., C.G.M.B., SC B. SA; a admis acțiunea anexă înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 4 București sub nr. 4202 din 17 aprilie 1998, formulată de intervenienții-reclamanți D.D.G. și B.M. și, pe cale de consecință, reclamantele și pârâții au fost obligați să lase reclamanților-intervenienți în deplină proprietate și pașnică posesie imobilul situat în București, compus din teren în suprafață de 117,79 mp și construcția amplasată pe acesta (parter și un etaj), astfel cum a fost identificat de expert; a respins cererea reconvențională formulată de pârâtul-reclamant C.M., în contradictoriu cu intervenienții-reclamanți D.D.G. și B.M.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut că imobilul în litigiu, situat în București, compus din teren în suprafață de 116,79 mp și construcția amplasată pe acesta a fost dobândit de autoarea reclamantelor J.E.A.M. și J.L., defuncta J.E.A., decedată la 15 februarie 1985, în baza contractului de schimb autentificat la Tribunalul Ilfov sub nr. 16621 din 4 iunie 1929. Că imobilul respectiv a intrat în proprietatea autoarei intervenienților, defuncta A.G. – decedată la 7 decembrie 1955 – în baza actului dotal nr. 1776 din 30 noiembrie 1943.

S-a mai reținut de instanța de fond că imobilul în litigiu a fost din eroare naționalizat conform Decretului nr. 92/1950 pe numele fostei proprietare J.E., de vreme ce proprietara imobilului era A.G., persoană exceptată de la actul de naționalizare. Că, la data de 1 septembrie 1997, imobilul menționat a fost vândut pârâtului-reclamant C.M., în baza art. 9, art. 14 din Legea nr. 112/1995, acesta fiind cumpărător de bună-credință.



Prin decizia nr. 208/A din 25 aprilie 2002 a Curții de Apel București, Secția a III-a civilă, s-au admis apelurile declarate de apelanții-pârâți C.G.M.B., C.M. și C.S. împotriva sentinței civile nr. 107 din 2 februarie 2001 a Tribunalului București, Secția a IV-a civilă, în contradictoriu cu apelantele-reclamante J.E.A.M. și J.L., intimații-pârâți Consiliul Local al Sectorului 4 București, SC A.V.L.B. SA, intimații-intervenienți D.D.G. și B.M. și, pe cale de consecință, s-a schimbat în parte sentința atacată, în sensul că s-a respins cererea de intervenție în interes propriu și cererea conexă, formulate de D.D.G. și B.M., ca nefondate; s-a admis cererea formulată de C.M. și s-a constatat valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 854/1997 încheiat cu SC A.V.L.B. SA; s-a respins apelul declarat de apelantele-reclamante J.E.A.M. și J.L. împotriva aceleiași sentințe, ca nefondat; s-a luat act că D.D.G. a renunțat la apelul declarat împotriva aceleiași sentințe; s-au menținut restul dispozițiilor sentinței atacate.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a reținut că imobilul în litigiu, situat în București, a aparținut defunctei J.E.A., decedată la 12 februarie 1985, în baza contractului de schimb autentificat sub nr. 16621/1929. Chiar dacă imobilul respectiv a fost transmis fiicei sale A.G. în baza actului dotal nr. 1776/1943, de vreme ce nu a fost transcris în registrul de transcripțiuni, el a rămas tot în proprietatea autoarei J.E.A. Imobilul a fost naționalizat cu titlu, în baza Decretului nr. 92/1950.

S-a mai reținut că imobilul în litigiu a fost cumpărat de C.M. cu respectarea art. 9 și art. 14 din Legea nr. 112/1995, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 854/1997. Acesta a fost cumpărător de bună-credință.

Împotriva deciziei civile mai sus menționate au declarat recurs reclamantele J.E.A.M. și J.L., criticând-o ca fiind netemeinică și nelegală, deoarece:

– în mod greșit s-a reținut de instanța de apel faptul că imobilul în litigiu a fost afectat exploatării și pot fi aplicabile prevederile art. II din Decretul nr. 92/1950, de vreme ce închirierea imobilului s-a făcut urmare a împrejurărilor din 1942 – situație de război – care a antrenat obligativitatea unor încartiruiri, iar din 1947 au fost impuse închirierii obligatorii din partea organelor administrative ale puterii de tip sovietic;

– este greșită și reținerea de către instanțe a faptului că fostul chiriaș C.M. a fost cumpărător de bună-credință în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare nr. 854/1997, de vreme ce acest act s-a încheiat cu fraudarea legii.

Recursul este nefondat, pentru următoarele considerente:

Formulând acțiunea în revendicare, reclamantele J.E.A.M. și J.L. au dedus judecății încălcarea dreptului de proprietate asupra imobilului situat în București, compus din teren în suprafață de 116,79 mp și construcția amplasată pe acesta (parter plus un etaj), solicitând restabilirea acestui drept încălcat prin aplicarea greșită a Decretului nr. 92/1950.

Imobilul în litigiu a fost dobândit de autoarea reclamantelor, defuncta J.E.A., decedată la 15 februarie 1985 (certificat de moștenitor nr. 1307 din 12 septembrie 1985), în baza contractului de schimb nr. 16621 din 4 iunie 1929.

La data de 3 noiembrie 1943, imobilul menționat mai sus a intrat în proprietatea defunctei A.G.A., decedată la 7 decembrie 1995, în baza actului dotal nr. 1776 din 30 noiembrie 1943.

Autoarea A.G.A. a fost mama intervenienților D.D.G. și B.M. (certificat de moștenitor nr. 3 din 10 ianuarie 1996), aceștia fiind moștenitori legali.

De vreme ce imobilul în litigiu a devenit proprietatea autoarei A.G.A. în baza actului dotal, din eroare imobilul a fost preluat de Statul Român, conform Decretului nr. 92/1950, pe numele autoarei J.E.A.

În speță, dovedindu-se că imobilul în discuție a aparținut autoarei A.G.A., ce făcea parte dintr-o categorie socio-profesională exceptată în mod expres și imperativ de la naționalizare, s-a constatat că în mod greșit instanța de apel a reținut că dispozițiile art. 1 din Decretul nr. 92/1950 erau aplicabile acesteia.

Prin urmare, reclamantele, nefiind titularele dreptului de proprietate cu privire la imobilul în litigiu, nu au calitatea procesuală activă și, implicit, nici interes legitim pentru a solicita revendicarea imobilului respectiv.

Imobilul situat în București, ce face obiectul litigiului, a făcut obiectul contractului de vânzare nr. 854/1997, părțile contractului respectiv fiind SC A.V.L.B. SA București, în calitate de vânzător, și C.M., în calitate de cumpărător.

Întocmirea actului de vânzare-cumpărare s-a făcut cu respectarea condițiilor prevăzute de art. 9 și art. 14 din Legea nr. 112/1995, în sensul că pârâtul – fost chiriaș – a optat pentru cumpărarea imobilului în litigiu după expirarea termenului de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii (29 octombrie 1996). Imobilul a fost vândut pârâtului la data de 29 august 1997, dată până la care reclamantele nu au solicitat restituirea în natură a imobilului și nici nu l-au notificat în vreun fel pe pârât.



Cum, în cauză, imobilul în litigiu a fost cumpărat cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 112/1995, cumpărătorul C.M. a fost de bună-credință în momentul facerii contractului de vânzare-cumpărare din 21 august 1997.

Plecând de la necesitatea de protejare a siguranței și stabilității circuitului civil, a încrederii publice în actele juridice de dobândire a proprietății încheiate în condiții de eroare publică asupra calității de proprietar a înstrăinătorului, când nimic nu i se poate imputa subdobânditorului, victimă și el a acelei erori, în practica judiciară și în doctrină a fost cunoscut principiul validității aparenței în drept a cărui esență este exprimată prin adagiul *error communis facit ius*.

Incidența mai sus enunțatului principiu este însă subsecventă întrunirii cumulative a două condiții privind eroarea referitoare la calitatea de proprietar a vânzătorului, eroare care trebuie să fie comună sau unanimă și, de asemenea invincibilă, și a unei condiții privind buna-credință a subdobânditorului, care trebuie să fie perfectă, adică lipsită de orice culpă sau chiar îndoială imputabilă acestuia.

În speță, pârâtul C.M., aflându-se în condiții de eroare publică cu privire la calitatea de proprietar a înstrăinătorului, în sensul că a crezut că Statul Român este adevăratul proprietar al imobilului în litigiu, a încheiat actul de vânzare-cumpărare la data de 21 august 1997.

Având credința că Statul Român este adevăratul proprietar al imobilului litigios, în momentul facerii actului de vânzare-cumpărare, pârâtul a fost de bună-credință.

Motivele de recurs invocate de reclamante nu au fost încadrate în vreunul din motivele de casare prevăzute de art. 304 pct. 1-10 C. proc. civ., dar dezvoltarea acestora face posibilă încadrarea lor în art. 304 pct. 9 și 10 C. proc. civ.

Pentru toate aceste considerente, Curtea a reținut că recursul declarat de reclamantele J.E.A.M. și J.L. împotriva deciziei civile nr. 208 din 25 aprilie 2002 a Curții de Apel București, Secția a III-a civilă, este nefondat și a fost respins.

**În același sens: a)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 4740/2005*: Articolul 46 alin. (2) din Legea

nr. 10/2001 dispune că actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobilele preluate fără titlu valabil, sunt lovite de nulitate absolută, în afară de cazul în care contractul a fost încheiat cu bună-credinţă.

Potrivit textului citat, dreptul subdobânditorului de bună-credinţă al unui imobil preluat de stat fără titlu valabil şi înstrăinat rămâne definitiv dobândit, chiar dacă provine de la un *non dominus*.

Prin lege [art. 46 alin. (2) teza a II-a] se stabileşte că nulitatea absolută este înlăturată dacă actul de înstrăinare, care are ca obiect imobile preluate de stat în baza unui titlu nevalabil, a fost încheiat cu bună-credinţă.

Or, în prezenta cauză, s-a făcut dovada că actul de vânzare-cumpărare a fost încheiat cu respectarea art. 9 din Legea nr. 112/1995 şi cu bună-credinţă, deoarece imobilul era deţinut de stat şi nu existau elemente care să ateste faptul că vânzătorul nu are însuşirile cerute de lege pentru a putea transmite cumpărătoarei proprietatea bunului. Adevăratul proprietar nu şi-a manifestat intenţia de a revendica bunul anterior datei când s-a încheiat contractul, iar situaţia juridică reală a imobilului a fost dovedită de reclamantă cu actele depuse la dosar în prezenta cauză.

Nu există nici o dovadă că pârâţii au fost avizaţi în privinţa intenţiei reclamantei de revendicare a imobilului, iar lipsa oricărui demers al acesteia pentru retrocedarea imobilului, anterior încheierii contractului, atestă faptul că, orice ar fi întreprins, cumpărătoarea nu reuşea să cunoască o altă situaţie juridică a bunului decât cea de imobil preluat în proprietatea statului în baza Decretului nr. 92/1950, act normativ indicat în art. 1 din H.G. nr. 20/1996 pentru aprobarea Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995.

**b)** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 4894 din 21 noiembrie 2003*: Din economia Legii nr. 10/2001 rezultă că buna-credinţă constă în credinţa dobânditorilor că au contractat cu adevăratul proprietar, cu respectarea prevederilor legale în vigoare la data perfectării actelor. Ambele categorii de condiţii sunt întrunite în speţă, pentru că, în situaţia în care reclamantul nu şi-a manifestat în nici un fel intenţia de a redobândi proprietatea părinţilor săi, pârâţii nu puteau avea nici un dubiu că imobilul nu ar aparţine statului. În plus, actele au fost încheiate după expirarea termenului de 6 luni lăsat la dispoziţia foştilor chiriaşi pentru a-şi exprima opţiunea între a obţine restituirea în natură sau despăgubiri, iar prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995



prevedeau posibilitatea cumpărării acestor locuinţe numai de către chiriaşi.

**c)** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 1012 din 13 martie 2003*: Cumpărătorii au dobândit apartamentele cu respectarea strictă a prevederilor Legii nr. 112/1995 şi nici o dovadă administrată nu a înfrânt prezumţia de bună-credinţă de care se bucură. Dimpotrivă, s-a făcut dovada că la data achiziţionării apartamentelor nu exista vreun proces de revendicare pe rolul instanţelor şi că pârâţii nu au fost măcar notificaţi în legătură cu o asemenea eventualitate.

## 52. Inexistenţa vreunui demers de redobândire a proprietăţii din partea fostului proprietar. Intabularea proprietăţii statului în cartea funciară. Irelevanţa, sub aspectul bunei-credinţe, a analizării valabilităţii titlului statului de către terţul dobânditor

**Cumpărătorii sunt de bună-credinţă dacă au încheiat actele juridice în condiţiile în care, la data respectivă, statul figura în cartea funciară ca titular al dreptului de proprietate şi nu exista nici un litigiu în cadrul căruia să fi fost contestat acest drept şi de care să fi avut cunoştinţă cumpărătorii.**

**În aprecierea bunei-credinţe a dobânditorilor se are în vedere că aceştia au luat cunoştinţă de faptul că statul este înscris ca titular al dreptului de proprietate, după naţionalizare. Ei nu aveau calitatea de a analiza valabilitatea titlului statului, ci numai obligaţia de a depune diligenţe să cunoască dacă statul avea titlu. Eventuala contestare în instanţă a valabilităţii titlului statului se putea face numai la iniţiativa fostului proprietar, în nici un caz la cererea chiriaşului, posibil cumpărător.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 3776*
*din 1 octombrie 2003*

Prin sentinţa civilă nr. 237 din 29 aprilie 2002 a Tribunalului Braşov, Secţia civilă, a fost admisă în parte acţiunea, astfel cum a fost modificată şi precizată de reclamanţii A.C.T., L.M. şi L.H., în nume propriu şi în calitate de moştenitori ai reclamantei A.H.M., decedată pe parcursul procesului, în contradictoriu cu Municipiul Braşov, prin Primar, SC R. SRL, SC C. SA, B.P., în nume propriu şi în calitate de moştenitoare a pârâtului B.I., decedat pe parcursul procesului, B.Z., în calitate de moştenitoare a aceluiaşi B.I., T.M.G., T.O., M.G.,

M.C.V., U.P.E., U.P.C.A., P.F. şi A.D.S., constatându-se că imobilul înscris în C.F. 12150 Braşov, nr. top 6100/3/1, 6100/3/2/2, proprietatea antecesoarei reclamanţilor A.L., născută K., a trecut în proprietatea statului, fără titlu valabil.

S-a constatat apoi nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 449 din 17 ianuarie 1997, încheiat între SC C. SA şi T.M.G. şi T.O., cu privire la apartamentul nr. 2 situat în imobilul menţionat. S-a dispus în consecinţă rectificarea C.F. nr. 12150 Braşov, nr. top nou 6100/3/1/1, prin radierea dreptului de proprietate înscris în favoarea pârâţilor T.

Au fost respinse ca neîntemeiate celelalte capete de cerere privind constatarea nulităţii contractelor de vânzare-cumpărare nr. 359 din 14 ianuarie 1997, încheiat între SC C. SA şi B.I. şi B.P., şi nr. 580 din 20 ianuarie 1997, încheiat între SC C. SA şi S.A., precum şi nr. 475 din 17 ianuarie 1997, încheiat de acelaşi vânzător cu pârâţii U.P.E., U.P.C.A. şi P.F. În consecinţă, a fost respinsă şi cererea de rectificare de C.F. formulată în acelaşi sens.

Pentru a hotărî astfel, instanţa de fond a reţinut, în esenţă, că preluarea imobilului de către stat de la autoarea reclamanţilor A.L., decedată la 28 octombrie 1954, s-a făcut fără titlu, cu încălcarea prevederilor art. II şi art. I pct. 2 din Decretul nr. 92/1950, proprietara fiind casnică, iar la data naţionalizării locuind în imobil, împreună cu membrii familiei sale şi alte rude, precum şi persoane străine familiei, astfel fiind ocupate cele patru apartamente ale imobilului, fără chirie, parte din imobil fiind rechiziţionat anterior.

Cu privire la cererea vizând constatarea nulităţii contractelor de închiriere încheiate de pârâţi, s-a avut în vedere că, în mare parte, acestea se încadrează în situaţia de excepţie a dobânditorului de bună-credinţă şi cu titlu oneros al unui imobil, caz în care terţul păstrează dreptul astfel dobândit, cu condiţia îndeplinirii a două cerinţe, şi anume dobândirea dreptului de proprietate printr-un act juridic cu titlu oneros şi dobânditorul să fi fost de bună-credinţă la momentul încheierii actului, în sensul de a nu fi cunoscut că nu contractează cu adevăratul proprietar.

S-a apreciat că toţi pârâţii, cu excepţia soţilor T., îndeplinesc condiţiile menţionate, ei cumpărând cu bună-credinţă apartamentele ce ocupau în calitate de chiriaşi la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 şi, ca urmare, au fost menţinute actele de înstrăinare.

Cu privire la pârâţii T., s-a avut în vedere că, anterior cumpărării apartamentului în care locuiau, aceştia primiseră viză de stabilire a domiciliului în Canada, ceea ce este de natură a înlătura buna-credinţă şi respectarea cerinţelor Legii nr. 112/1995, considerente în raport de care cererea privind constatarea nulităţii acestui contract de vânzare-cumpărare a fost admisă.



Apelul declarat de reclamanţi împotriva acestei hotărâri a fost admis prin decizia nr. 58 din 6 septembrie 2002 a Curţii de Apel Braşov, Secţia civilă, prin care a fost modificată în parte sentinţa, constatându-se nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare nr. 359 din 14 ianuarie 1997, încheiat cu familia B., nr. 580 din 20 ianuarie 1997, încheiat de acelaşi SC C. S.A. şi S.A., şi nr. 238 din 6 decembrie 1996, încheiat cu pârâţii M., precum şi nr. 475 din 17 ianuarie 1997, încheiat cu pârâţii U.P. În consecinţă, s-a dispus rectificarea C.F. 12150 Braşov, pentru radierea dreptului de proprietate înscris în favoarea pârâţilor. Au fost respinse ca neîntemeiate apelurile declarate de pârâţi împotriva aceleiaşi sentinţe, cu menţinerea celorlalte dispoziţii.

S-a considerat că toate contractele încheiate între SC C. SA şi pârâţi sunt nule absolut, pentru cauză ilicită, cumpărătorul care ar fi putut avea cel mai mic dubiu asupra drepturilor autorului său fiind considerat a fi de rea-credinţă.

Au fost invocate în sprijinul acestei concluzii art. 2 din Legea nr. 10/2001, art. 6 din Legea nr. 213/1998 şi art. 1 din Protocolul adiţional la Convenţia pentru apărarea drepturilor omului.

Împotriva acestei hotărâri au declarat recursul de faţă pârâţii U.P.E., U.C.A. şi P.F., solicitând casarea deciziei Curţii de Apel Braşov şi menţinerea sentinţei Tribunalului Braşov, ca fiind legală şi temeinică.

S-a susţinut, în esenţă, că instanţa nu a avut în vedere şi nu a analizat situaţia terţului dobânditor de bună-credinţă şi cu titlu oneros al imobilului, în speţă recurenţii având convingerea că tratează cu adevăratul proprietar, întemeindu-se pe cuprinsul C.F., în care la data vânzării era înscris dreptul de proprietate al Statului Român, aceste înscrisuri având forţă probantă absolută în regim de C.F., fiind opozabile *erga omnes*.

A fost formulat şi un al doilea motiv de recurs, ce vizează schimbarea soluţiei în ceea ce priveşte preluarea imobilului în litigiu de către stat, considerându-se că aceasta s-a efectuat cu titlu, cea în cauză trăind din exploatarea imobilului.

Au declarat recurs împotriva aceleiaşi decizii şi pârâtele B.P. şi B.Z., în temeiul prevederilor art. 304 pct. 7, 9 şi 10 C. proc. civ.,

invocând, de asemenea, principiul bunei-credinţe şi aparenţei de drept.

În acest sens, s-a considerat că aprecierea bunei-credinţe, prevăzută şi de art. 1898 şi urm. C. civ., trebuia să se facă în raport de credinţa lor, a cumpărătoarelor, că s-a contractat cu un veritabil proprietar, cu respectarea, la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, a prevederilor legale care permiteau înstrăinarea imobilelor. În cauză, este necontestat dreptul tabular al statului, înscrierile în C.F. având caracter public, situaţie în care nu se poate reţine lipsa bunei-credinţe a cumpărătorului. Au fost invocate în sprijinul recursului prevederile art. 46 din Legea nr. 10/2001.

S-a formulat recurs şi în legătură cu preluarea imobilului de către stat, arătându-se că acesta a fost ocupat de diverse persoane, în calitate de chiriaşi, şi, ca atare, nu sunt incidente prevederile de excepţie ale art. II din Decretul nr. 92/1950.

Recursurile sunt întemeiate, fiind admise, în sensul celor ce urmează şi pentru că, în esenţă, au avut aceeaşi motivare şi soluţie finală, au fost analizate împreună.

Aşa cum rezultă din expunerea rezumativă a lucrărilor dosarului, instanţa de fond a hotărât că imobilul în litigiu, în întregul său, compus din 4 apartamente, a trecut în proprietatea statului fără titlu valabil. Şi această soluţie a fost confirmată de instanţa de apel.

Cel de-al doilea motiv de recurs ce vizează această soluţie este neîntemeiat, întrucât probele administrate în cauză fac deplină dovadă că antecesoarea reclamanţilor, proprietară a unui singur imobil, a locuit în acesta împreună cu rudele sale, că în unele apartamente au locuit persoane străine de familie, care nu plăteau chirie, pentru că imobilul fusese rechiziţionat. În aceste condiţii, nu se poate reţine că cea în cauză se încadra în prevederile art. I din Decretul nr. 92/1950, care viza marea burghezie, care se ocupa exclusiv cu exploatarea locuinţelor.

Soluţia instanţei de apel este însă greşită în ceea ce priveşte constatarea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare cu privire la apartamentele nr. 1 şi nr. 4 din imobilul în litigiu, încheiate în beneficiul recurenţilor-pârâţi.

S-a omis a se observa că, în situaţia dată, a preluării imobilului de către stat fără titlu valabil, statutul juridic al dobânditorului este reglementat prin prevederile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, potrivit căruia actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, sunt lovite de nulitate absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credinţă.



Prin urmare, textul cuprinde o reglementare generală, în sensul căreia actele juridice de înstrăinare a unor asemenea imobile sunt lovite de nulitate. Textul statuează în final o excepţie de la această sancţiune extremă, anume actele juridice de înstrăinare încheiate cu bună-credinţă, fără a se face distincţie în ce priveşte buna-credinţă între subiecţii participanţi la actul de înstrăinare.

Ca urmare, este suficient ca una dintre părţile participante la vânzare să fi fost de bună-credinţă, pentru ca dobânditorul să se bucure de protecţia legii. Dar buna-credinţă nu este numai o creaţie a legii noi, speciale, pentru că art. 1898 C. civ. cuprinde chiar o definiţie a bunei-credinţe, ca fiind credinţa posesorului că cel de la care a dobândit imobilul avea toate însuşirile cerute de lege, spre a-i putea transmite proprietatea.

Articolul următor din Codul civil statuează că buna-credinţă se presupune totdeauna şi sarcina probei cade asupra celui ce alege rea-credinţă.

Aceasta înseamnă că cel care contestă buna-credinţă trebuie să răstoarne această prezumţie şi să dovedească deci reaua-credinţă.

Astfel de dovezi nu s-au făcut în cauză, pentru că recurenţii cumpărători au încheiat actele juridice în discuţie de totală bună-credinţă, în situaţia în care, la data respectivă, statul figura în C.F. ca titular al dreptului de proprietate şi nu există nici un litigiu în cadrul căruia să fi fost contestat acest drept şi de care să fi avut cunoştinţă cumpărătorii.

De asemenea, s-a constatat că actele juridice au fost încheiate cu respectarea prevederilor art. 9 şi urm. din Legea nr. 112/1995, astfel că nu există cauză de nulitate.

În aprecierea bunei-credinţe a dobânditorilor se are în vedere că aceştia au luat cunoştinţă de faptul că statul este înscris ca titular al dreptului de proprietate, după naţionalizare. Ei nu aveau calitatea de a analiza valabilitatea titlului statului, ci numai obligaţia de a depune diligenţe să cunoască dacă statul avea titlu, ceea ce în speţă s-a îndeplinit. Eventuala contestare în instanţă a valabilităţii titlului statului se putea face numai la iniţiativa fostului proprietar, şi în nici un caz la cererea chiriaşului, posibil cumpărător.

Este adevărat că prevederile Legii nr. 112/1995 au în vedere pentru măsuri reparatorii pe foștii proprietari ale căror imobile au fost preluate cu titlu. Un astfel de titlu a existat în cauză și el formează obiectul judecății în cauza de față.

Dar, la data încheierii celor două acte de vânzare-cumpărare în litigiu în cadrul recursului de față, nu era contestată valabilitatea titlului statului, situație în care buna-credință a dobânditorilor subzistă.

Așa fiind, recursurile de față au fost admise, conform art. 312 alin. (3) C. proc. civ., coroborat cu art. 304 pct. 9 C. proc. civ., și s-a modificat decizia recurată numai în sensul respingerii cererii privind constatarea nulității actelor de vânzare-cumpărare încheiate între SC C. SA și recurenți, cu privire la apartamentele nr. 1 și nr. 4 situate în imobilul din Brașov, precum și a cererilor subsecvente de rectificare de C.F., cu menținerea celorlalte dispoziții.

**În același sens,** *Î.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 7725/2006*: În lipsa unei cereri a reclamanților de restituire a imobilului și în lipsa unei notificări adresate chiriașilor privind intenția de a revendica imobilul, cumpărătorii nu pot fi considerați decât de bună-credință. Nu aveau ce „minime diligențe" să facă pentru a se îndoi cu privire la calitatea de proprietar a Statului. Acesta se comporta de peste 40 de ani ca proprietar și încasa chirie, iar Legea nr. 112/1995 le permitea să cumpere apartamentul ocupat cu chirie. Analiza titlului statului nu era în competența cumpărătorului și, oricum, nu ar fi fost în măsură să facă asemenea aprecieri. Faptul, știut de toți, că statul preluase imobile – inclusiv cel în litigiu – de la persoane ce le-au avut în proprietate în trecut nu poate fi apreciat ca o dovadă a relei-credințe, deoarece aceasta ar constitui o etichetare în bloc a tuturor celor care au cumpărat apartamentul cumpărat în temeiul unei legi care le dădea acest drept, ceea ce nu poate fi acceptat pentru că ar nega însăși legea.

## 53. Înstrăinarea de către chiriașii cumpărători a unei locuințe după 1 ianuarie 1990

**Chiriașii sunt de rea-credință dacă nu au adus la cunoștința locatorului împrejurarea că după 1 ianuarie 1990 au înstrăinat o**



**locuință și nu mai puteau beneficia de repartizarea unei alte locuințe din fondul locativ al acestuia.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 485 din 11 februarie 2003*

Prin cererea înregistrată sub nr. 3322 din 23 mai 2000, reclamanții P.V.E. și D.G. au chemat în judecată pe pârâții C.G.M.B., S.F., S.C., S.M., S.C. și S.M., solicitând să fie obligați să le predea în deplină și pașnică posesie spațiul situat în București, str. M. Eminescu nr. 139, parter, sector 2.

În motivarea acțiunii, reclamanții au arătat că, prin sentința civilă nr. 14979 din 4 decembrie 1997, al cărei dispozitiv a fost lămurit prin sentința civilă nr. 13270 din 5 octombrie 1999, ambele pronunțate de Judecătoria Sectorului 2 București, definitive, a fost admisă acțiunea în revendicare formulată în contradictoriu cu pârâții C.L.M.B. și Consiliul Local al Sectorului 2 București, care au fost obligați să le lase în deplină proprietate și posesie imobilul în litigiu.

Reclamanții au mai precizat că nu le este opozabil contractul de închiriere încheiat de Primăria Municipiului București, prin SC A., cu pârâții persoane fizice la data de 2 august 1996.

Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, prin sentința civilă nr. 278 din 21 martie 2001, a respins acțiunea ca neîntemeiată, cu motivarea că, aplicând dispozițiile art. 480 C. civ. într-o acțiune în revendicare, s-a constatat că reclamanții nu au făcut dovada titlului de proprietate asupra imobilului în litigiu, în timp ce pârâții au un astfel de titlu.

Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, prin decizia civilă nr. 598 din 6 decembrie 2001, a respins apelul declarat de reclamanții P.V.E. și D.G. împotriva sentinței civile nr. 278 din 21 martie 2001 a Tribunalului București, Secția a IV-a civilă, reținând că aceștia nu au respectat dispozițiile art. 10 și art. 11 din O.U.G. nr. 40/1999, nu au notificat pe pârâți pentru încheierea unui nou contract de închiriere.

În termen legal împotriva deciziei civile nr. 598 din 6 decembrie 2001 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă, au declarat recurs reclamanții P.V.E. și D.G., solicitând casarea în temeiul art. 304 pct. 9 C. proc. civ. și susținând, în esență, că nu le este opozabil contractul de închiriere încheiat de pârâți, întrucât spațiul în litigiu este comercial, nu de locuit.

Recursul a fost admis ca fondat, pentru următoarele considerente:

Prin sentinţa civilă nr. 14979 din 4 decembrie 1997 a Judecătoriei Sectorului 2 Bucureşti, definitivă, a fost admisă acţiunea în revendicare formulată de reclamanţii P.V.E. şi D.G. şi au fost obligaţi pârâţii C.L.M.B. şi Consiliul Local al Sectorului 2 Bucureşti să le lase în deplină proprietate şi posesie imobilul situat în Bucureşti, str. Mihai Eminescu nr. 139, compus, printre altele, şi dintr-un corp de casă cu parter constând din trei prăvălii cu patru anexe şi etaj.

S-a reţinut că imobilul menţionat nu a intrat în patrimoniul Statului Român în temeiul unui titlu valabil.

Primarul General al Municipiului Bucureşti, prin dispoziţia nr. 1133 din 11 mai 1998, a dispus restituirea în proprietatea reclamanţilor a imobilului situat în Bucureşti, str. Mihai Eminescu nr. 132, sector 2.

Pârâţii S.C. şi S.F. au dobândit, în temeiul Decretului nr. 61/1990, prin contract de vânzare-cumpărare încheiat cu SC O. SA,la data de 18 iunie 1992, dreptul de proprietate asupra apartamentului nr. 56 situat în Bucureşti, str. Apusului nr. 32, bl. N 27, sc. 2, pe care iniţial l-au deţinut în calitate de chiriaşi. La data de 24 aprilie 1996, pârâţii au vândut lui N.G. şi N.D.M. acest apartament.

La scurt timp, Primăria Municipiului Bucureşti le-a repartizat spaţiul ce constituie obiectul prezentului litigiu din Bucureşti, str. Mihai Eminescu nr. 132, parter, iar SC A. SA a încheiat, la data de 2 august 1996, contract de închiriere cu pârâţii.

Pe parcursul prezentului litigiu, pârâţii au încheiat cu Primăria Municipiului Bucureşti, Direcţia Generală de Administrare a Fondului Imobiliar, la data de 28 aprilie 2000, contract de închiriere pentru un alt apartament, nr. 24, din Bucureşti, str. Dumbrava Nouă nr. 34, bl. P 22, sector 5.

Prin conduita lor, pârâţii, de rea-credinţă, nu au adus la cunoştinţa Primăriei Municipiului Bucureşti împrejurarea că, după 1 ianuarie 1990, au înstrăinat o locuinţă şi nu mai puteau beneficia de repartizarea unei alte locuinţe din fondul locativ al acesteia.

Pe de altă parte, dispoziţiile art. 1 şi art. 7 din O.U.G. nr. 40/1999 privind protecţia chiriaşilor reglementează prelungirea de drept a duratei contractelor de închiriere pentru suprafeţe locative deţinute de stat sau de unităţile administrative ale acestuia cu destinaţia de locuinţă.

Or, spaţiul închiriat pârâţilor a avut destinaţia de spaţiu comercial şi a fost restituit ca atare reclamanţilor, prin decizia organului administrativ competent.



Faţă de considerentele menţionate, Curtea a admis recursurile, a casat decizia curţii de apel în parte, a admis apelul declarat de reclamanţi împotriva sentinţei tribunalului, a admis acţiunea şi a obligat pe pârâţii persoane fizice să lase în deplină proprietate şi liniştită posesie reclamanţilor imobilul.

## 54. Contract încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995. Încheierea actului de înstrăinare înainte de expirarea termenului de formulare a notificărilor conform Legii nr. 10/2001

Legea nr. 10/2001, art. 20 alin. (1)[1],
art. 43 alin. (1)-(3)[2]

**Potrivit art. 20 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, imobilele, terenuri şi construcţii care intră în domeniul de aplicare a acestui act normativ, care sunt deţinute la data intrării în vigoare de regii autonome, societăţi sau companii naţionale, societăţi comerciale, cooperatiste sau de orice alte persoane juridice, se restituie persoanei îndreptăţite în natură.**

**Aplicarea dispoziţiei menţionate, care constituie regula şi totodată esenţa şi scopul Legii nr. 10/2001, implică, cum de altfel se statuează explicit prin H.G. nr. 498/2003[3], indisponibilizarea imobilelor restituibile şi suspendarea oricăror alte proceduri legale de înstrăinare către alte persoane cu începere de la data intrării sale în vigoare, până la soluţionarea notificării.**

**În acelaşi timp, art. 43 alin. (1) şi (3) din Legea nr. 10/2001 dispune clar că numai imobilele care nu se restituie persoanelor îndreptăţite potrivit procedurilor prevăzute la Capitolul III rămân în administrarea deţinătorilor actuali şi pot fi înstrăinate (în cazul locuinţelor) în conformitate cu legislaţia în vigoare (respectiv a**

[1] În prezent, art. 21. Prin Legea nr. 247/2005 a fost introdus alin. ($4^1$) la art. 20 din Legea nr. 10/2001, în care se prevedea că „sub sancţiunea nulităţii absolute, până la soluţionarea procedurilor administrative şi, după caz, judiciare, generate de prezenta lege, este interzisă înstrăinarea, concesionarea, locaţia de gestiune, asocierea în participaţiune, ipotecarea, locaţiunea, precum şi orice închiriere sau subînchiriere în beneficiul unui nou chiriaş, schimbarea destinaţiei, grevarea sub orice formă a bunurilor imobile – terenuri şi/sau construcţii notificate potrivit prevederilor prezentei legi”.

[2] În prezent, art. 42.

[3] Abrogată prin H.G. nr. 250/2007 (M. Of. nr. 227 din 3 aprilie 2007).

**dispoziţiilor Legii nr. 112/1995), chiriaşii având drept de preemţiune.**

**Pentru a se garanta totodată aplicarea cu precădere şi unitară a dispoziţiilor Legii nr. 10/2001, prin aceeaşi hotărâre s-a statuat că aplicarea prevederilor alin. (2) şi (3) ale art. 43 se face numai după soluţionarea definitivă a procedurilor administrative şi jurisdicţionale generate de notificarea persoanelor îndreptăţite.**

**Înstrăinarea apartamentelor către chiriaşi cu mult înainte de expirarea termenelor legale de notificare este de natură să pună în discuţie, pe lângă nerespectarea impedimentelor legale discutate, buna-credinţă a părţilor din contractele de vânzare-cumpărare, deopotrivă a deţinătorului vânzător şi a chiriaşilor cumpărători, şi eventuala lor conivenţă în acest sens.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 6749 din 2 decembrie 2004*

Prin cererea înregistrată la 10 decembrie 2001 la Tribunalul Târgu Mureş, S.L. şi M.I.E.E., domiciliaţi în Israel, reprezentaţi prin mandatar G.I., au contestat decizia nr. 13 din 5 noiembrie 2001, emisă de R.A.G.C.L. Reghin, judeţul Mureş, în conformitate cu dispoziţiile Legii nr. 10/2001, solicitând ca, în contradictoriu cu aceasta, în calitate de deţinător, şi cu Prefectura Judeţului Mureş şi Primăria Municipiului Reghin, să se dispună restituirea în natură a trei apartamente proprietatea lor, care au fost trecute abuziv în proprietatea statului.

Totodată, s-au cerut măsuri reparatorii în echivalent pentru o grădină în suprafaţă de 4.088 mp şi anexe gospodăreşti expropriate fără plata despăgubirilor.

În subsidiar, s-a cerut obligarea pârâtelor la acordarea unor despăgubiri băneşti în sumă de 2.500.000.000 lei, pentru toate bunurile menţionate.

Prin completarea ulterioară a acţiunii introductive, contestatorii au mai solicitat, în contradictoriu cu pârâţii S.A., S.M. ş.a., constatarea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 85/1997, nr. 768/2001 şi nr. 662/2001, intervenite între cei menţionaţi, în calitate de chiriaşi, şi R.A.G.C.L. Reghin, în temeiul Legii nr. 112/1995.

Contestatorii au susţinut, în esenţă, că refuzul restituirii în natură a celor trei apartamente trecute în proprietatea statului în temeiul Decretului nr. 223/1974 şi a acordării de despăgubiri pentru imobilul expropriat în conformitate cu Decretul nr. 189/1977 este nejustificat,



întrucât, contrar celor reţinute prin decizia emisă de deţinător, nu au primit despăgubiri la data şi ca urmare a trecerii bunurilor în proprietatea statului.

Totodată, s-a susţinut că vânzarea apartamentelor în conformitate cu dispoziţiile Legii nr. 112/1995 s-a făcut cu rea-credinţă şi parţial cu încălcarea unor dispoziţii legale imperative din actul normativ mai sus menţionat şi după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001. Soluţionând cauza în primă instanţă prin sentinţa civilă nr. 385 din 6 septembrie 2002, Tribunalul Mureş a respins ca nefondate capetele de cerere privind constatarea nulităţii contractelor de vânzare-cumpărare şi de restituire a imobilelor în deplină proprietate şi posesiune şi ca prematur formulate cele referitoare la plata despăgubirilor băneşti în sumă de 2.500.000.000 lei.

Pentru a hotărî astfel, instanţa de fond a socotit, mai întâi, că reclamanţii-contestatori nu au făcut dovada relei-credinţe a dobânditorilor la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare şi, totodată, că vânzările întemeiate pe dispoziţiile Legii nr. 112/1995 nu ar fi fost sistate nici expres, nici implicit prin Legea nr. 10/2001, aşa încât obţinerea măsurilor reparatorii la care sunt îndreptăţiţi foştii proprietari nu ar mai fi posibilă prin restituirea în natură a apartamentelor.

Cât priveşte obligarea pârâţilor în condiţiile Legii nr. 10/2001 la plata despăgubirilor băneşti, prima instanţă a considerat că cererea ar fi prematură, întrucât nu ar fi fost mai întâi îndeplinită procedura administrativă prevăzută de lege în sensul stabilirii şi estimării despăgubirilor, care ar putea fi ulterior contestate.

Hotărârea instanţei de fond a fost confirmată prin decizia civilă nr. 22/A din 11 martie 2003, prin care Curtea de Apel Târgu Mureş a respins ca nefondat apelul declarat de reclamanţii-contestatori.

Împotriva hotărârii menţionate au declarat recurs, în termenul şi cu respectarea cerinţelor prevăzute de lege, reclamanţii S.L.M. şi M.I.E.E. care, invocând aplicarea greşită a legii şi nemotivarea integrală a hotărârilor, au susţinut că instanţele au interpretat greşit dispoziţiile art. 52 din Legea nr. 10/2001 privind menţinerea în vigoare a art. 9 din Legea nr. 112/1995, au nesocotit dispoziţiile art. 43 din Legea nr. 10/2001 privind suspendarea vânzărilor până la soluţionarea cererilor de restituire în natură ale foştilor proprietari, au reţinut, în contradicţie cu cerinţele legale şi probele cauzei, că pârâţii chiriaşi îndeplineau condiţiile Legii nr. 112/1995 pentru cumpărarea locuinţelor în raport de data dobândirii calităţii de chiriaşi şi, în fine, că nu

au fost examinate cauza ilicită şi imorală, precum şi reaua-credinţă a părţilor, ca motive de nulitate a vânzărilor.

S-au mai invocat reţinerea greşită a împrejurării că reclamanţii ar fi beneficiat de despăgubiri pentru imobilele în litigiu, cât şi neexaminarea contradicţiilor dintre menţiunile de C.F. şi elementele de identificare a apartamentelor, aşa cum au fost consemnate în actele de vânzare-cumpărare, precum şi faptul că cel de-al treilea apartament a fost în realitate demolat.

Recursul este fondat.

Pentru a respinge cererea reclamanţilor privind nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare încheiate între R.A.G.C.L., ca deţinător, şi chiriaşi, la 16 mai 2001 şi 12 iunie 2001, prin perspectiva relei-credinţe şi a nerespectării dispoziţiilor legal aplicabile, atât instanţa de fond, cât şi cea de apel au considerat deopotrivă că intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001 nu constituia un impediment legal pentru vânzarea în continuare a locuinţelor în baza şi cu respectarea dispoziţiilor Legii nr. 112/1995, câtă vreme aceasta din urmă nu a fost abrogată.

Concluzia contravine însă vădit dispoziţiilor art. 20, art. 43 şi art. 46 din Legea nr. 10/2001, după cum urmează:

Potrivit art. 20 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, imobilele, terenuri şi construcţii, care intră în domeniul de aplicare al acestui act normativ, care sunt deţinute la data intrării în vigoare de regii autonome, societăţi sau companii naţionale, societăţi comerciale, cooperatiste sau de orice alte persoane juridice, se restituie persoanei îndreptăţite în natură.

Aplicarea dispoziţiei menţionate, care constituie regula şi totodată esenţa şi scopul Legii nr. 10/2001, implică, cum de altfel se statuează explicit prin H.G. nr. 498/2003, indisponibilizarea imobilelor restituibile şi suspendarea oricăror alte proceduri legale de înstrăinare către alte persoane, altele decât cele îndreptăţite în temeiul legii speciale părţilor proprietare, cu începere de la data intrării sale în vigoare, până la soluţionarea notificării.

În acelaşi timp, art. 43 alin. (1) şi (3) din lege dispune clar că numai imobilele care nu se restituie persoanelor îndreptăţite potrivit procedurilor prevăzute la Capitolul III rămân în administrarea deţinătorilor actuali şi pot fi înstrăinate (în cazul locuinţelor) în conformitate cu legislaţia în vigoare (respectiv a dispoziţiilor Legii nr. 112/1995), chiriaşii având drept de preemţiune.



Pentru a se garanta totodată aplicarea cu precădere şi unitară a dispoziţiilor Legii nr. 10/2001, prin aceeaşi hotărâre s-a statuat că aplicarea prevederilor alin. (2) şi (3) ale art. 43 se face numai după soluţionarea definitivă a procedurilor administrative şi jurisdicţionale generate de notificarea persoanelor îndreptăţite.

În cauză, notificarea deţinătorilor a fost făcută în cadrul termenului prevăzut de lege, şi anume la 6 august 2001.

Înstrăinarea apartamentelor către chiriaşii pârâţi T. şi H. a avut loc însă la 16 mai 2001 şi 12 iunie 2001, cu mult înainte de expirarea termenelor legale de notificare. Împrejurarea este de natură să pună în discuţie, pe lângă nerespectarea impedimentelor legale discutate, buna-credinţă a părţilor din contractele de vânzare-cumpărare, deopotrivă a deţinătorului vânzător şi a chiriaşilor cumpărători, şi eventuala lor conivenţă în acest sens.

Instanţele au nesocotit în acelaşi timp dispoziţiile art. 46 din Legea nr. 10/2001, potrivit cărora actele juridice de înstrăinare având ca obiect imobilele care cad sub incidenţa legii sunt valabile numai dacă au fost încheiate cu respectarea legilor în vigoare la data înstrăinării.

S-a susţinut constant că pârâţii T.A., T.M., H.M. şi H.V. nu aveau vocaţie la cumpărare în condiţiile Legii nr. 112/1995, pentru că au dobândit calitatea de chiriaşi în anul 1999, împrejurare confirmată formal prin menţiunile referitoare la numărul şi data contractelor de închiriere, în cuprinsul contractelor de vânzare.

Din acest punct de vedere, constatarea instanţei de apel privind valabilitatea deplină a contractelor de vânzare-cumpărare, fără verificarea pe bază de probe a conformităţii lor cu dispoziţiile Legii nr. 112/1995, este lipsită de temei legal.

## 55. Dobândirea unei locuinţe după data de 1 ianuarie 1990

Legea nr. 112/1995, art. 9 alin. (6)

**Articolul 9 alin. (6) din Legea nr. 112/1995 face trimitere şi la membrii familiei (chiar copii minori) care să fi dobândit, după 1 ianuarie 1990, o locuinţă proprietate personală în localitatea de domiciliu.**

**Este de rea-credință cumpărătorul care, copil minor fiind la aceea dată, era membru al familiei care a dobândit o locuință după 1 ianuarie 1990, mutându-se cu familia în noua locuință.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 4375 din 4 mai 2006*

Prin acțiunea înregistrată la Judecătoria sectorului 2 București sub nr. 4926 din 4 aprilie 2000, reclamantul I.V., prin mandatar S.A., a chemat în judecată pe pârâții Primăria municipiului București, SC F. SA București și V.D.F., solicitând să se constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 708 din 9 ianuarie 1997 încheiat între pârâți cu privire la apartamentul nr. 150 din București.

În motivarea acțiunii s-a arătat că, prin decizia nr. 2768 din 26 noiembrie 1999 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă, s-a admis acțiunea în revendicare a reclamantului cu privire la apartamentul menționat, care a fost proprietatea sa până la data preluării de către stat în baza Decretului nr. 223/1974.

Pârâtul V.D.F. a închiriat acest apartament la data de 25 octombrie 1996, a formulat cerere de cumpărare a lui, în temeiul Legii nr. 112/1995, la data de 30 octombrie 1996, iar vânzarea s-a perfectat prin contractul nr. 708 din 9 ianuarie 1997. Toate acestea s-au petrecut cu încălcarea prevederii cuprinse în art. 4.1. din H.G. nr. 11/1997 și în condițiile în care, începând cu o cerere din 26 martie 1996 și continuând cu alte demersuri ale reclamantului, acesta a încercat să împiedice vânzarea apartamentului, care s-a făcut curea-credință.

Acțiunea a fost întemeiată în drept pe dispozițiile art. 963, art. 966, art. 970 C. civ.

La data de 20 iunie 2000, reclamantul și-a precizat temeiul acțiunii ca fiind frauda la lege, constând în încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995.

La termenul din 17 octombrie 2000, Primăria municipiului București a fost scoasă din cauză și s-a introdus, în calitate de pârât, Municipiul București, prin Primarul General.

Acțiunea a fost respinsă ca nefondată prin sentința civilă nr. 10243 din 13 noiembrie 2001 a Judecătoriei sectorului 2 București.

Instanța de fond a reținut că înstrăinarea apartamentului către pârâtul V.D.F. s-a realizat cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995, în condițiile în care reclamantul a obținut despăgubiri pentru acest



apartament, tot în temeiul acestei legi, și mult mai târziu a câștigat în acțiunea în revendicare a acestuia.

S-a reținut că pârâtul V.D.F. a fost de bună-credință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, deoarece nu fusese notificat de reclamant cu privire la intenția de a revendica apartamentul, iar statul era proprietarul aparent.

Se mai arată că H.G. nr. 11/1997 a fost emisă după încheierea contractului de vânzare-cumpărare, astfel că nu se poate susține încălcarea ei. Despre încălcarea prevederilor H.G. nr. 20/1996 s-a menționat numai în concluziile scrise depuse de reclamant, ele nefiind supuse dezbaterii.

Contractul de închiriere al pârâtului a fost încheiat în mod legal, conform art. 21 din Legea nr. 114/1996, iar reclamantul nu a solicitat anularea lui.

De asemenea, s-a mai reținut că nu au fost încălcate prevederile art. 9 alin. (6) din Legea nr. 112/1995.

Apelul declarat de reclamant, prin același mandatar, împotriva sentinței a fost admis, prin decizia nr. 576/A din 3 aprilie 2002 a Tribunalului București, Secția a III-a civilă. Sentința a fost schimbată în tot, admițându-se acțiunea și constatându-se nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 708 din 9 ianuarie 1997 încheiat între pârâți.

S-a reținut ca motiv de nulitate frauda la lege, constând în încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995 și ale H.G. nr. 20/1996, în vigoare la data încheierii contractului anulat.

Astfel, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare era în curs de soluționare cererea reclamantului de restituire în natură a apartamentului, atât Primăria, cât și SC F. SA fiind notificate în acest sens. De asemenea, pârâtul V.D.F. nu locuia în apartament încă din 1 mai 1995, astfel că nu putea invoca buna-credință în necunoașterea intenției reclamantului de a-și redobândi proprietatea.

Împotriva acestei hotărâri au declarat recurs Municipiul București, prin Primarul General, și pârâtul V.D.F. Recursul a fost admis prin decizia nr. 1877 din 6 septembrie 2002 a Curții de Apel București, Secția a III-a civilă. S-a modificat decizia în sensul respingerii apelului reclamantului, menținându-se hotărârea Judecătoriei sectorului 2 București.

Pentru a hotărî astfel, instanța de recurs a reținut că pârâtul V.D.F. a fost de bună-credință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, neștiind despre acțiunea în revendicare a reclamantului, că acesta nu a

părăsit spaţiul, locuind doar sporadic la părinţii săi, pentru că era student, iar reclamantul a primit despăgubiri pentru acest apartament. Decizia pronunţată în acţiunea de revendicare nu este opozabilă pârâtului, pentru că s-a pronunţat la o dată când statul nu mai era proprietar.

S-a mai reţinut că nu există fraudă la lege şi că instanţa de apel a făcut o greşită apreciere a probelor şi a aplicat greşit legea.

La data de 10 septembrie 2003 s-a înregistrat la Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie recursul în anulare declarat de Procurorul General al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie la data de 8 septembrie 2003 (data poştei), în termenul prevăzut de art. $330^1$ alin. (1) C. proc. civ.

Recursul în anulare a fost declarat împotriva deciziei nr. 1877 din 6 septembrie 2002 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, în conformitate cu prevederile art. 27 lit. f) din Legea nr. 92/1992, ale art. 330 pct. 2 C. proc. civ. şi ale art. II alin. (3) din O.U.G. nr. 58/2003. Recursul în anulare a fost declarat în urma memoriului adresat de reclamantul I.V., prin mandatar.

Prin recursul în anulare se invocă faptul că hotărârea atacată a fost pronunţată cu încălcarea esenţială a legii, ceea ce a determinat o soluţionare greşită a cauzei pe fond. S-a invocat şi vădita netemeinicie a hotărârii.

Astfel, s-a arătat că din probatoriul administrat a rezultat că actul de vânzare-cumpărare a fost încheiat cu fraudarea legii, ceea ce justifică aplicarea sancţiunii nulităţii. El s-a încheiat la data de 9 ianuarie 1997, când intraseră în vigoare Legea nr. 112/1995 şi Normele metodologice de aplicare a acesteia, care prevedeau că vânzarea este valabilă numai dacă chiriaşii locuiau efectiv în spaţiu, ceea ce pârâtul V.D.F. nu a dovedit.

La momentul perfectării vânzării era în curs de soluţionare cererea reclamantului de restituire a apartamentului, despre care fuseseră notificate atât Primăria municipiului Bucureşti, cât şi SC F. SA, dar despre care pârâtul cumpărător nu a putut afla din vina sa, pentru că nu locuia în apartament.

Susţinerea că reclamantul a formulat o cerere pentru despăgubiri pe temeiul Legii nr. 112/1995 nu a fost dovedită, iar decizia prin care Primăria municipiului Bucureşti i-a acordat aceste despăgubiri a fost atacată în justiţie.

În final, în temeiul art. 314 C. proc. civ. s-a solicitat admiterea recursului în anulare, casarea deciziei instanţei de recurs şi menţinerea hotărârii instanţei de apel prin care s-a admis acţiunea reclamantului.



Înainte de primul termen de judecată din 17 martie 2004, respectiv la data de 16 martie 2004, Procurorul General al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie a depus o petiţie la dosar prin care a arătat că, în temeiul art. $330^4$ C. proc. civ. , îşi retrage recursul în anulare.

La termenul din 22 septembrie 2004 s-a depus o declaraţie autentificată a reclamantului I.V., în sensul că solicită continuarea judecăţii, conform prevederilor art. $330^4$ C. proc. civ.

La termenul din 2 martie 2005, pârâtul V.D.F. a depus o declaraţie autentificată în care şi-a precizat poziţia procesuală, în sensul că instanţa este obligată să ia act de retragerea recursului în anulare şi de imposibilitatea continuării judecăţii. S-a motivat pe faptul că această cale extraordinară de atac a fost eliminată din legislaţia română, iar prin continuarea judecăţii s-ar ajunge ca recursul în anulare să rămână la îndemâna părţilor, ceea ce este inadmisibil, câtă vreme titularul exclusiv al acestei căi de atac a decis retragerea ei.

Poziţia procesuală a pârâtului V.D.F. a fost susţinută prin note detaliate ale avocatului său.

La data de 28 septembrie 2005, pârâta SC F. SA a comunicat instanţei că lasă la aprecierea acesteia soluţia privind retragerea recursului în anulare, iar Municipiul Bucureşti nu şi-a exprimat poziţia.

La data de 6 iulie 2005, reclamantul, prin avocat, a depus o petiţie prin care a invocat inadmisibilitatea retragerii recursului în anulare, motivată pe faptul că aceasta nu îndeplineşte cerinţele art. $330^4$ C. proc. civ., deoarece nu este motivată, precum şi pe faptul că declaraţia de retragere a intervenit după abrogarea instituţiei recursului în anulare.

Excepţia inadmisibilităţii retragerii recursului în anulare, precum şi cererea privind inadmisibilitatea continuării judecăţii recursului în anulare sunt nefondate, pentru considerentele ce urmează:

Recursul în anulare a fost declarat în termenul prevăzut de art. $330^1$ alin. (1) C. proc. civ., respectiv la data de 8 septembrie 2003 (data poştei), în termen de 1 an de la data pronunţării deciziei atacate, calculat conform art. 101 alin. (3) şi (5) C. proc. civ. .

Recursul în anulare a fost reintrodus în Cod prin Legea nr. 59/1993, iar dispoziţiile art. 330-$330^4$ care îl reglementau au suferit modificări şi completări prin O.U.G. nr. 138/2000 pentru ca, prin O.U.G. nr. 58/2003, să fie eliminat din legislaţia procesuală.

Este adevărat că la data de 28 august 2003 a intrat în vigoare O.U.G. nr. 58/2003 prin care s-au abrogat art. 330-330[4] care cuprindeau reglementarea recursului în anulare, ca o cale extraordinară de atac, dar acest act normativ prin care s-au adus modificări şi completări Codului de procedură civilă cuprinde o dispoziţie tranzitorie în art. II alin. (3), potrivit căreia: „Hotărârile pronunţate înainte de intrarea în vigoare a prezentei ordonanţe de urgenţă rămân supuse căilor de atac şi termenelor prevăzute de legea sub care au fost pronunţate".

Ca orice dispoziţie tranzitorie, între multele astfel de dispoziţii din legislaţia procesuală civilă aflată într-un proces masiv de redefinire a cadrului procesual după decembrie 1989, proces generat de dinamica fenomenului conflictual, ea este de imediată aplicare şi de strictă interpretare.

Ea este însă în acord cu textul art. 725 alin. (3) C. proc. civ., care face o aplicare a principiului neretroactivităţii legii noi de procedură civilă.

Dispoziţia art. II alin. (3) din O.U.G. nr. 58/2003 a fost supusă controlului de constituţionalitate, stabilindu-se că textul vizează o problemă de aplicare a legii în timp, şi nu o problemă de constituţionalitate, competenţa examinării ei revenind instanţelor judecătoreşti.

În aceste condiţii, decizia civilă nr. 1877 din 6 septembrie 2002 a Curţii de Apel Bucureşti era supusă căii de atac a recursului în anulare şi, prin urmare, titularul acestei căi de atac avea şi posibilitatea legală de a uza de prevederile art. 330[4] C. proc. civ., respectiv de a-şi retrage acest recurs. Astfel, retragerea recursului în anulare este admisibilă. Împrejurarea că retragerea recursului în anulare nu a fost motivată nu face inoperant respectivul text, cât timp legea nu prevede o astfel de sancţiune, astfel că lipsa motivării nu conduce la inadmisibilitatea retragerii.

Pentru considerentele expuse mai sus în legătură cu aplicarea prevederilor art. II alin. (3) din O.U.G. nr. 58/2003, nu poate fi admisă excepţia inadmisibilităţii retragerii recursului în anulare, în raport şi de împrejurarea invocată de reclamant că această retragere s-a produs după abrogarea instituţiei recursului în anulare. Mai exact, dacă recursul în anulare poate fi declarat şi după abrogarea instituţiei, în condiţiile art. II alin. (3) citat, este evident că rămân funcţionale toate dispoziţiile care o reglementează, inclusiv posibilitatea titularului acestei căi de atac de a şi-l retrage.

Referitor la inadmisibilitatea cererii de continuare a judecăţii recursului în anulare, argumentele sunt aceleaşi ca şi în cazul excepţiei



examinate anterior. În plus, în raport de susţinerile pârâtului V.D.F., retragerea recursului în anulare, nefiind motivată în acest sens, nu se poate susţine că ea semnifică o achiesare a titularului acestui drept la dispoziţiile art. I pct. 17 din O.U.G. nr. 58/2003. În aceste condiţii, retragerea nu poate avea decât semnificaţia dată de textul legal care o permite. Dacă acceptăm că există instituţia, atunci ea nu are decât semnificaţia dată de lege; dacă ea nu mai există înseamnă că nu mai are nici o semnificaţie conduita titularului.

De asemenea, susţinerea pârâtului că regulile privind procedura de judecată cuprinse în legea în vigoare la data judecării şi la data efectuării actelor de procedură ale părţilor sunt de imediată aplicare este corectă şi ea a funcţionat în cauză. Retragerea recursului în anulare este prevăzută expres de textul care reglementează instituţia, aceasta din urmă fiind validă şi activă în condiţiile concrete ale cauzei.

Pe de altă parte, este adevărat că textul art. 330[3] C. proc. civ. stabileşte că la judecarea şi soluţionarea recursului în anulare se aplică dispoziţiile privitoare la recurs, dar mai cuprinde şi sintagma „în mod corespunzător", ceea ce înseamnă că nu elimină dispoziţia expresă legată de dreptul oricărei părţi de a cere continuarea judecăţii, retragerea fiind o instituţie distinctă de cea reglementată de art. 246 C. proc. civ.

Este evident că pârâtul care a câştigat în litigiul de faţă nu doreşte reexaminarea lui, dar una dintre raţiunile recursului în anulare era, aşa cum spunea legea, de a desfiinţa o hotărâre prin care s-a produs o încălcare esenţială a legii, care a determinat o soluţionare greşită a cauzei pe fond, or, această hotărâre era vădit netemeinică.

În acest context, recursul în anulare de faţă este fondat, pentru considerentele ce urmează.

Iniţial, reclamantul şi-a întemeiat acţiunea pe dispoziţiile art. 963, art. 966 şi art. 970 C. civ., între care apare ca motiv de nulitate lipsa cauzei şi se invocă reaua-credinţă a pârâţilor la încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Deşi nu se detaliază temeiul legal, din expunerea stării de fapt se poate înţelege că reclamantul a avut în vedere vânzarea lucrului altuia, întemeiată pe o cauză ilicită, ceea ce constituie un motiv de nulitate absolută.

La prima zi de înfăţişare, reclamantul şi-a precizat temeiul acţiunii, invocând ca motiv de nulitate absolută frauda la lege, prin încălcarea dispoziţiilor Legii nr. 112/1995.

Singura instanţă care a pronunţat o soluţie legală şi temeinică în cauză a fost Tribunalul Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin decizia nr. 576/A din 3 aprilie 2002, soluţie ce va fi menţinută prin admiterea recursului în anulare a cărui continuare a judecăţii a cerut-o reclamantul; se va dispune casarea deciziei instanţei de recurs şi, prin rejudecare, se vor respinge recursurile declarate de Municipiul Bucureşti, prin Primarul General, şi de pârâtul V.D.F. [art. 304 pct. 9, art. 312 alin. (1), (2), (3) şi (4) C. proc. civ.].

Astfel, contractul de vânzare-cumpărare nr. 708 din 9 ianuarie 1997 s-a încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995, la cererea din 30 octombrie 1996 formulată de pârâtul V.D.F., care posedă un contract de închiriere înregistrat sub nr. 25815 din 25 octombrie 1996.

Contractul de vânzare-cumpărare s-a încheiat în condiţiile în care, la data de 26 martie 1996, reclamantul depusese o cerere de restituire în natură a apartamentului, întemeiată pe aceeaşi Lege nr. 112/1995, cerere la care a şi primit un răspuns la 29 martie 1996, iar ulterior a notificat Primăria municipiului Bucureşti (la 3 octombrie 1996) şi SC F. SA (la 26 septembrie şi respectiv 19 noiembrie 1996), respectiv anterior perfectării vânzării, despre imposibilitatea înstrăinării apartamentului, întrucât există un litigiu pe rol pentru revendicarea acestuia.

Acţiunea în revendicare s-a înregistrat la Judecătoria sectorului 2 Bucureşti la data de 11 noiembrie 1996 şi s-a finalizat la 26 noiembrie 1999.

Faptul că reclamantul ar fi formulat o cerere de acordare de despăgubiri în temeiul Legii nr. 112/1995 pentru apartamentul în litigiu nu a fost dovedit, chiar dacă s-a emis hotărârea nr. 3109 din 29 noiembrie 1999 în acest sens, pe care reclamantul a contestat-o în justiţie.

De asemenea, înstrăinarea s-a produs în condiţiile în care cumpărătorul nu locuia în spaţiu încă din 1 mai 1995, conform cererii adresate de tatăl său Asociaţiei de proprietari pentru sistarea furnizării utilităţilor şi adeverinţei eliberate de aceasta la 27 septembrie 1996 şi adresată comisiei speciale de aplicare a Legii nr. 112/1995.

Pârâtul V.D.F. nu a dovedit contrariul, respectiv că locuia în apartament, aşa cum prezumă, fără suport probator, instanţa de recurs.

Adeverinţele prin care se atestă nefolosirea locuinţei demonstrează, implicit, că nu s-au folosit utilităţile. Acestea nu pun în discuţie vreo atribuţie a asociaţiei de a constata perioada de folosinţă a locuinţelor.

Părinţii reclamantului dobândiseră prin cumpărare un alt apartament, conform contractului nr. 732 din 27 septembrie 1994, astfel că nu puteau dobândi apartamentul în litigiu în proprietate, operând



interdicţia Legii nr. 112/1995, deşi fuseseră chiriaşi în perioada 1989-1994. La acea dată, V.D.F. era minor şi, prin urmare, conform Codului familiei, domiciliul său era cel al părinţilor săi. Astfel fiind, V.D.F. nu putea să încheie, în nume propriu, un contract de locaţiune şi, în orice caz, acesta trebuia să urmeze, în ce priveşte condiţiile de validitate, prevederile legii în vigoare la acea dată.

Validitatea contractului de închiriere nu face obiectul litigiului, dar trebuie observat că el intervine într-un moment în care apartamentul era „liber" în sensul art. 2 alin. (1) din Legea nr. 112/1995, aşa cum este el explicat în Normele metodologice de aplicare a legii, aprobate prin H.G. nr. 20/1996, republicată, respectiv la art. 2 alin. (1) lit. b) şi c); este vorba despre lipsa unui contract de închiriere valid sau despre un contract a cărui validitate a încetat, combinată cu eliberarea efectivă a spaţiului.

Contractul de închiriere al părinţilor reclamantului s-a încheiat pe un termen de 5 ani (de la 10 februarie 1989 până la 10 februarie 1994), după care, începând cu 1 mai 1995, familia (inclusiv fiul, minor atunci, pârâtul V.D.F.) s-a mutat în locuinţa cumpărată pe b-dul U.

Deci, contractul a încetat la termen, conform art. 1436 C. civ., locuinţa fiind chiar părăsită de familie în mai 1995, tatăl cumpărătorului nu a reînnoit contractul de închiriere şi, potrivit legii, nici nu putea să o facă, din moment ce cumpărase un apartament proprietate personală.

Este evident că la încheierea contractului de vânzare-cumpărare s-au încălcat nu numai dispoziţiile art. 2 alin. (1), dar şi cele ale art. 9 alin. (1) şi (6) din Legea nr. 112/1995. Aparent, pârâtul cumpărător a fost de bună-credinţă, nu avea un alt apartament în proprietate, astfel că nu sunt operante prevederile art. 11 din lege. Realitatea este în sensul că, potrivit art. 14, care condiţionează funcţionarea art. 9 alin. (1) din lege, pârâtul cumpărător trebuia să depună minime diligenţe pentru a afla dacă reclamantul nu a formulat în termenul de 6 luni o cerere în temeiul legii, pentru a nu fi răsturnată prezumţia bunei-credinţe. Cererea fusese depusă în martie 1996, astfel că pârâtul nu putea opta, în sensul art. 9 alin. (1), în condiţii de bună-credinţă, pentru cumpărare.

Pe de altă parte, textul art. 9 alin. (6) face trimitere şi la membrii familiei (chiar copii minori, cum era pârâtul-cumpărător în septembrie 1994) care să nu fi dobândit, după 1 ianuarie 1990, o locuinţă proprietate personală în localitatea de domiciliu.

Evident că, nelocuind în apartament, cumpărătorul pârât nu putea fi notificat de reclamant, acesta din urmă cunoscând acest fapt de la Asociația de proprietari, conform adeverinței menționate.

În ce privește reaua-credință a pârâților vânzători, respectiva SC F. SA, care a încheiat contractul ca reprezentant al Primăriei municipiului București, probatoriul administrat este amplu. Fără a relua enumerarea lor detaliată, trebuie menționate notificările primite de la reclamant, litigiul având ca obiect revendicarea imobilului, precum și hotărârea nr. 117 din 23 octombrie 1996 emisă de Comisia municipală de aplicare a Legii nr. 112/1995.

În consecință, contractul de vânzare-cumpărare nr. 708 din 9 ianuarie 1997 este nul absolut, având o cauză ilicită și fiind încheiat cu încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995.

Întrucât hotărârea atacată cu recursul în anulare a fost pronunțată cu încălcarea esențială a legii, ceea ce a determinat o soluționare greșită a cauzei pe fond, hotărârea fiind și vădit netemeinică, aceasta a fost casată și s-a dispus în sensul celor ce preced.

## 56. [1] Litigiu dintre reclamanți și debitorul din executarea silită, precum și dreptul de proprietate al reclamanților notate în cartea funciară la data încheierii actului

## [2] Opozabilitatea hotărârii judecătorești de anulare a titlului vânzătorului adjudecatar

**1. Terțul dobânditor nu este de bună-credință, în condițiile în care la data încheierii actului de vânzare-cumpărare era notat în cartea funciară litigiul asupra imobilului, situație care putea fi constatată prin simpla consultare a cărții funciare.**

**2. Potrivit art. 973 C. civ., convențiile nu au efecte decât între părțile contractante. O consecință a principiului relativității convențiilor – consacrat prin art. 973 C. civ. – și în general al actelor juridice, este că, de regulă, nulitatea acestor acte produce efecte numai în privința părților care au încheiat actul, după cum și actul însuși nu poate produce efecte decât între părțile contractante. Efectele nulității se pot răsfrânge însă și asupra terților, atunci când aceștia au dobândit drepturi de la partea împotriva căreia s-a pronunțat nulitatea. Întrucât nimeni nu poate transmite mai multe drepturi decât are el însuși, este firesc ca, odată cu desființarea dreptului dobândit prin actul juridic de una dintre părți, să înceteze și dreptul subdobânditorului. Drept urmare, nulitatea invalidează și actele juridice încheiate cu un terț de titularul dreptului dobândit prin actul declarat nul ori anulat.**

**În aceste condiții, terților dobânditori cu titlu particular li se opune nulitatea absolută constatată irevocabil prin hotărâre judecătorească, prin care s-a desființat titlul autorului lor.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 1481 din 10 aprilie 2003*

Prin acțiunea înregistrată la 28 mai 1998, reclamanții V.A. și V.M., S.T. și S.E. au chemat în judecată pe pârâtul D.P., pentru ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să fie obligat să le predea în posesie și folosință imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Lombului nr. 1, înscris în C.F. 70025 Cluj nr. top. 8313/3/3, să-și ridice lucrările de construcție efectuate cu rea-credință pe teren sau, în caz de refuz, să fie autorizați reclamanții să le ridice pe cheltuiala pârâtului. Reclamanții au mai cerut ca pârâtul să fie obligat la plata despăgubirilor în sumă de 5.000.000 lei reprezentând echivalentul folosinței imobilului în litigiu începând cu 1 ianuarie 1996 și până la evacuarea pârâtului.

În motivarea acțiunii, reclamanții au afirmat că sunt proprietari în indiviziune ai imobilului ocupat prin violență în luna ianuarie 1996 de către pârât, care pretinde că a dobândit dreptul de proprietate prin cumpărarea imobilului la licitație, dispusă în vederea recuperării unei creanțe a Băncii D.F. SA Cluj.

Reclamanții au precizat că, la data când s-a organizat licitația, în C.F. era notată acțiunea lor în prestație tabulară, ce a făcut obiectul dosarului nr. 8676/1993, și totuși nu au fost citați la desfășurarea licitației publice.

Ulterior, prin decizia civilă nr. 1010/1996, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, au fost anulate formele de executare silită, efectuată prin licitația publică imobiliară la care pârâtul a adjudecat imobilul.

La termenul de judecată din 3 iulie 1998, reclamanții și-au extins și completat acțiunea față de pârâții T.A., L.M., U.A., U.M.M., H.M., solicitând ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să se constate nulitatea absolută a actelor de vânzare-cumpărare, donație, partaj și schimb imobiliar, în temeiul cărora pârâții și-au intabulat dreptul de proprietate; să se dispună rectificarea C.F. noi deschise prin restabilirea situației anterioare actului de licitație declarat nul, radierea drepturilor de proprietate și uzufruct, intabulate în favoarea pârâților.

În motivarea completării și extinderii acțiunii, reclamanții au arătat că, prin contractul de partaj, donație și schimb imobiliar autentificat sub nr. 4343 din septembrie 1996, pârâtul D.P. a donat o parte din imobil pârâtei T.A., iar cealaltă parte pârâților U.A. și U.M.M. Ulterior, pârâta T.A. a donat dreptul său de proprietate pârâtului L.M. și a constituit un uzufruct viager pentru pârâta H.M., toate aceste operațiuni juridice având loc în condițiile în care licitația a fost anulată.

Pârâții U.A. și U.M.M., prin întâmpinarea depusă, au solicitat respingerea acțiunii, susținând că sunt proprietari ai imobilului dobândit cu bună-credință și cu titlu oneros, deoarece, la data încheierii contractului de schimb imobiliar, nu au avut cunoștință despre procesele purtate pentru anularea licitației.

La rândul său, pârâtul D.P., prin întâmpinarea depusă, a solicitat respingerea acțiunii, deoarece a încheiat actul de donație și schimb imobiliar, după ce prin decizia nr. 1483/1996 s-a respins apelul declarat de reclamanți împotriva sentinței civile nr. 6054 din 10 mai 1996, prin care s-a respins acțiunea reclamanților pentru constatarea nulității actelor de executare silită prin vânzare la licitație a imobilului și s-a admis cererea sa reconvențională, dispunându-se rectificările intabulărilor din C.F. 70025 Cluj nr. top. 8313/3/3, în sensul anulării încheierii de intabulare nr. 608/1996 și restabilirea situației anterioare în C.F.

Pârâtul L.M., prin întâmpinarea depusă în dosar, a solicitat respingerea acțiunii, deoarece contractul încheiat cu T.A. respectă toate prevederile art. 948 și art. 1294 C. civ.

Prin sentința civilă nr. 325 din 30 iulie 1999, pronunțată de Tribunalul Cluj, Secția civilă, acțiunea reclamanților, așa cum a fost completată și extinsă la termenul de judecată din 3 iulie 1998, a fost admisă în totalitate, constatându-se nulitatea absolută a actelor de dobândire, vânzare-cumpărare, partaj, schimb imobiliar, în temeiul cărora pârâții au intabulat dreptul de proprietate în favoarea lor în C.F. 70025 Cluj, nr. top. nou 8313/3/2 și C.F. nou 119871 Cluj, nr. top. nou 8313/3/1 de la pârâtul D.P.

S-a dispus rectificarea acestor C.F. prin restabilirea situației anterioare actului de licitație nul prin care pârâtul D.P. și-a intabulat dreptul de proprietate în C.F. 70025 sub B + 7; s-a dispus radierea drepturilor de proprietate și uzufruct intabulate în favoarea pârâților și s-a anulat C.F. nou 119871 Cluj sub nr. top. 8313/3/3/1.

Pârâtul D.P. a fost obligat să predea reclamanților posesia și folosința imobilului din Cluj, str. Lombului nr. 1 înscris în C.F. 70025 Cluj nr. top. 8313/3/3, și să-și ridice lucrările de construcție efectuate, iar în caz de refuz, au fost autorizați reclamanții să efectueze aceste lucrări pe cheltuiala pârâtului și, totodată, să plătească reclamanților suma de 5.000.000 lei pentru folosința imobilului în perioada ianuarie 1996 și până la pronunțarea hotărârii.



Pentru a pronunța această hotărâre, instanța a reținut din probele administrate că reclamanții au dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului revendicat prin sentința civilă nr. 1366 din 1 februarie 1994, pronunțată de Judecătoria Cluj-Napoca, prin care a fost obligată pârâta L.M. să încheie cu reclamanții V.A., V.M., S.T. și S.E. contract autentic de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul situat în Cluj-Napoca, str. Lombului nr. 1, înscris în C.F. 70025 Cluj, nr. top. 8313/3/3, iar în caz de refuz, sentința urmând să țină loc de contract, totodată, dispunându-se intabularea cu titlu de cumpărare a dreptului de proprietate al reclamanților asupra imobilului și menținerea ipotecii constituite în favoarea Băncii D.F. Cluj pentru suma de 1.500.000 lei.

Acțiunea civilă admisă conform celor arătate a fost notată în C.F. nr. 70025 Cluj la data de 3 august 1993, cu încheierea nr. 21851/1993.

Cu toate acestea, în urma licitației publice organizate la 8 decembrie 1995 și la care reclamanții nu au fost citați, pârâtul D.P. a devenit proprietarul imobilului în litigiu și și-a intabulat dreptul de proprietate la data de 16 ianuarie 1996.

Ulterior, prin decizia civilă nr. 1334 din 24 octombrie 1997, pronunțată de Tribunalul Cluj, devenită irevocabilă, s-a dispus anularea procesului-verbal de licitație încheiat la 18 decembrie 1995 în beneficiul pârâtului D.P., dispunându-se inclusiv repunerea părților în situația anterioară, în sensul reducerii intabulării dreptului de proprietate al adjudecatarului, fiind respinsă cererea de rectificare a C.F. formulate de pârâtul D.P.

În consecință, s-a reținut că, în această situație, declararea nulității actului de licitație produce efecte retroactive, afectând și drepturile câștigate de pârâții subdobânditori, chiar dacă aceștia au fost de bună-credință și au dobândit, unii dintre ei, dreptul de proprietate cu titlu oneros.

Împotriva sentinței civile nr. 325 din 30 iulie 1999, pronunțată de Tribunalul Cluj, au declarat apel pârâții D.P., U.A. și U.M.M. și reclamanții V.A., V.M., S.T. și S.E.

Prin decizia civilă nr. 146 din 30 iunie 2000, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, Secția civilă, s-a respins ca nefondat apelul declarat de pârâții U.A. și U.M.

Pentru a respinge apelul pârâților U.A. și U.M., instanța a reținut, în esență, că, anulându-se prin hotărâre judecătorească irevocabilă licitația prin care pârâtul D.P. a dobândit prin adjudecare întregul imobil în litigiu, actele subsecvente încheiate cu acesta de către pârâții subachizitori, prin care aceștia au dobândit drepturi de proprietate și dezmembrăminte ale acestui drept, sunt, la rândul lor, prin derivație, lovite de nulitate.

În această situație, a socotit instanța de apel, buna-credință a subdobânditorilor nu poate produce efecte juridice, deoarece nu poate fi ignorată hotărârea judecătorească irevocabilă prin care a fost anulată licitația și desființat dreptul de proprietate dobândit prin licitație de adjudecatarul D.P.

În sfârșit, instanța de apel a decis că apelanții U.A. și U.M.M. au calitatea, din punct de vedere juridic, a unor succesori cu titlu particular a lui D.P.; fiindu-le opozabile drepturile și obligațiile ce îi revin acestuia în legătură cu imobilul în litigiu cumpărat, precum și măsurile decise contra pârâtului D.P. prin hotărârile judecătorești privind imobilul și în care a avut calitatea de parte.

Prin aceeași decizie civilă nr. 146 din 30 iunie 2000, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, s-a admis apelul declarat de pârâtul D.P., în sensul că s-au respins pentru lipsa calității procesuale pasive a pârâtului capetele de cerere privind obligația acestuia de a preda reclamanților posesia și folosința imobilului revendicat, precum și obligația de a demola construcțiile ridicate pe teren, întrucât acestea au fost edificate de pârâții soți U.

Apelul declarat de reclamanți a fost admis, în sensul obligării pârâților în părți egale la plata către reclamanți a sumei totale de 7.445.000 lei cheltuieli de judecată în primă instanță.

Împotriva deciziei civile nr. 146 din 30 iunie 2000 au declarat recurs pârâții U.A. și U.M.M., pe care au criticat-o pentru motive de nelegalitate constând, în esență, în următoarele:

– nu le sunt opozabile procesele care au avut loc anterior între reclamanții V.A., V.M., S.T. și S.E. și pârâtul D.P., pe de o parte, și L.M. și Banca D.F. Cluj, pe de altă parte;

– au dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu în baza unui contract de vânzare-cumpărare încheiat cu respectarea tuturor prevederilor legale și nu aveau cunoștință despre procesele anterioare purtate cu privire la imobilul în litigiu;

– reclamanții își întemeiază pretențiile pe un contract de vânzare-cumpărare provizoriu încheiat la 3 martie 1993 cu L.M., care în realitate este o simulație ce ascunde un contract de împrumut;

– sunt cumpărători și constructori de bună-credință.



Recursul este nefondat, fiind respins, pentru următoarele considerente:

Potrivit art. 973 C. civ., convențiile nu au efecte decât între părțile contractante.

O consecință a principiului relativității convențiilor – consacrat prin art. 973 C. civ. – și în general al actelor juridice, este că, de regulă, nulitatea acestor acte produce efecte numai în privința părților care au încheiat actul, după cum și actul însuși nu poate produce efecte decât între părțile contractante. Efectele nulității se pot răsfrânge însă și asupra terților, atunci când aceștia au dobândit drepturi de la partea împotriva căreia s-a pronunțat nulitatea. Întrucât nimeni nu poate transmite mai multe drepturi decât are el însuși, este firesc ca, odată cu desființarea dreptului dobândit prin actul juridic de una dintre părți, să înceteze și dreptul subdobânditorului, nulitatea apărând în acest caz ca o rezoluțiune. Drept urmare, nulitatea invalidează și actele juridice încheiate cu un terț de titularul dreptului dobândit prin actul declarat nul ori anulat.

Așa fiind, critica formulată în primul motiv de recurs este nefondată, câtă vreme recurenților li se opune nulitatea absolută constatată irevocabil prin hotărâre judecătorească, ce a desființat titlul de proprietate al autorului lor D.P., cu consecința invalidării și a actului juridic încheiat de acesta cu recurenții U.A. și U.M.M.

Cu privire la acest aspect, corect a motivat instanța de apel că recurenții U.A. și U.M.M. au calitatea juridică a unor succesori cu titlu particular ai pârâtului D.P. și, în această calitate, le sunt opozabile drepturile și obligațiile ce revin acestuia în legătură cu imobilul în litigiu, dar și cele hotărâte contra lui prin hotărâri judecătorești în care el a avut calitatea de parte.

Și al doilea motiv de recurs a fost respins ca nefondat, pentru considerentele arătate mai înainte, în legătură cu efectele nulității actului juridic prin care dreptul celui care înstrăinează un bun imobil este desființat.

Cât privește caracterul simulat al convenției intervenite între reclamanți și L.M., acest aspect nu a făcut obiect de judecată, nefiind formulată o cerere reconvențională cu un asemenea capăt de cerere.

În sfârșit, nu a putut fi primită nici critica privind buna-credință a recurenților, câtă vreme în C.F. era notat litigiul dintre reclamanți și L.M. cu privire la imobilul în litigiu, iar recurenții au cumpărat imobilul la 11 noiembrie 1996, deși reclamanții și-au înscris dreptul de proprietate în C.F. 70025 Cluj la 16 ianuarie 1996, situație care putea fi constatată prin consultarea C.F.

Pentru considerentele arătate, a fost respins recursul ca nefondat.

**În același sens, a)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5378 din 17 iunie 2005*: Toate cele trei recursuri au criticat, în esență, faptul că instanța de apel nu a recunoscut recurenților M.O. și M.P. calitatea de terți dobânditori de bună-credință ai imobilului. Or, instanța de apel nici nu avea cum să le recunoască buna-credință, atâta timp cât aceștia nu au făcut un minim de diligențe, pentru a vedea dacă cumpără de la un proprietar adevărat și dacă vânzătorul este de bună-credință, ceea ce a făcut posibilă cumpărarea de la un non proprietar, de la un vânzător de rea-credință. Este adevărat că, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, cel puțin SC U. Sibiu, mandatara Consiliului Local Sibiu, cu care reclamanții se aflau în litigiu, a fost de rea-credință și cele mai sumare diligențe ale pârâților le-ar fi dat posibilitatea aflării adevăratei situații juridice a imobilului, reclamanții notând procesul în C.F.; existența notării constituia pentru ei un semnal asupra caracterului litigios al bunului ce a format obiectul contractului ce se dovedea astfel anulabil, dacă nu chiar nul. Prin urmare, în mod corect instanța de apel nu a recunoscut calitatea de proprietari pârâților persoane fizice, admițând acțiunea și constatând nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare încheiat.

**b)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5714 din 28 iunie 2005*: Buna-credință, în lumina dispozițiilor art. 1898 alin. (1) C. civ., poate fi definită drept credința posesorului că cel de la care a dobândit bunul avea toate însușirile cerute de lege pentru a-i transmite proprietatea. Prin antiteză, reaua-credință a cumpărătorului poate fi reținută atunci când a putut avea cel mai mic dubiu asupra dreptului vânzătorului. Jurisprudența și doctrina au admis că încheierea unei vânzări în care părțile sunt de rea-credință, știind sau trebuind să știe că bunul aparține altuia, face ca aceasta să fie nulă absolut pentru cauză ilicită.



În speță, părțile contractante au avut cunoștință de acțiunile întreprinse de intimați pentru redobândirea imobilului, ceea ce pune la îndoială buna lor credință.

Astfel, la 14 iunie 1992, s-a notat în C.F. 1113, Cluj-Napoca, sub B 4, procesul intentat pentru recunoașterea dreptului de proprietate al moștenitorilor foștilor proprietari tabulari (dosar nr. 5284 din 14 mai 1992 al Judecătoriei Cluj-Napoca). Reclamanta M.D. locuiește și a locuit întotdeauna în apartamentul nr. 4 din imobil.

Cu toate acestea, deși hotărârea Comisiei pentru aplicarea Legii nr. 112/1995 s-a dat la 19 decembrie 1996, fără a se aștepta finalizarea litigiului s-au încheiat, la datele arătate (anterioare și concomitente), contractele de vânzare-cumpărare, ceea ce evidențiază nerespectarea art. 9 din acea lege.

Este neîndoielnică susținerea intimaților, că notarea în C.F. a acțiunii în revendicare are efectul de a declanșa în mintea chiriașului conștiința existenței adevăratului proprietar și a unui semn de întrebare în ceea ce privește posibilitatea ca Statul Român să fie singurul și unicul proprietar, chiriașul nefiind abilitat a face aprecieri asupra admisibilității acțiunii în revendicare.

În această situație, dacă reaua-credință a vânzătorului și cumpărătorului desemnează cunoașterea lor ori posibilitatea de a cunoaște, cu diligență minimă, fie a împrejurării că imobilul a cărui cumpărare se dorește a fost preluat fără titlu valabil, fie doar a faptului că în cadrul unei acțiuni în justiție ori al altei proceduri legale se solicită redobândirea lui, este evident că în speță părțile contractante sunt de rea-credință. Ele au ignorat toate aspectele ce le obligau să se abțină de la încheierea oricărui act până la stabilirea situației juridice a imobilului; neprocedând în acest mod, este clar că nu se poate reține buna-credință, critica din recurs fiind și sub acest aspect neîntemeiată.

### 57. Notificarea cumpărătorului de către fostul proprietar anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Notarea în cartea funciară a dreptului de proprietate al fostului proprietar

**Reaua-credință a cumpărătorilor este demonstrată față de avertizarea din notificarea trimisă anterior vânzării prin executo-**

**rul judecătoresc asupra pretențiilor foștilor proprietari de a li se retroceda imobilul și de ignorarea cărții funciare în care, la acea vreme, figurau foștii proprietari, statul neintabulându-și încă dreptul de proprietate.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 4201 din 22 octombrie 2003*

Prin acțiunea înregistrată la 8 iulie 1999, reclamanții C.M. și C.M.S. au chemat în judecată pe pârâtul Statul Român, prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, ulterior și pe pârâții R.M. și M.R., solicitând ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să se constate nulitatea titlului și a înscrierii dreptului de proprietate al Statului Român în temeiul Decretului nr. 223/1974 asupra apartamentului nr. 2 situat în Cluj-Napoca, înscris în C.F. colectivă nr. 131564 cu nr. top 11055/1, cartea individuală nr. 131565 cu nr. top 11055/1/II, compus din 4 camere și dependințe, cu cota de 45,07/100 din părțile indivize comune.

Reclamanții au mai solicitat ca pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să fie obligat să le recunoască dreptul de proprietate asupra apartamentului de mai sus și să se dispună rectificarea înscrierilor în C.F. colectivă și individuală, în sensul radierii dreptului de proprietate al Statului Român și reînscrierii dreptului lor, prin cumpărare, ca bun comun.

Reclamanții au mai cerut să se constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare intervenit între pârâții Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca și R.M. și M.R., prin radierea dreptului lor de proprietate și restabilirea situației anterioare.

În motivarea acțiunii, reclamanții au arătat că au fost proprietarii apartamentului nr. 2 din Cluj-Napoca și, întrucât nu au revenit în România la expirarea termenului prevăzut pentru o excursie în străinătate, Statul Român a preluat apartamentul printr-o decizie emisă în baza Decretului nr. 223/1974. Acest act normativ nu constituia un titlu valabil, era în dezacord cu Constituția din acea vreme, care în art. 36 și art. 37 garanta și ocrotea dreptul de proprietate personală, situație în care nu se poate considera că reclamanții și-au pierdut dreptul de proprietate asupra apartamentului, ce urmează să le fie restituit.



Cu referire la pârâții R.M. și M.R., chiriași în apartamentul aflat în litigiu, deși au fost notificați la 3 mai 1996 în sensul de a nu cumpăra apartamentul, ei au încheiat contractul de vânzare-cumpărare.

În drept, reclamanții au invocat prevederile art. 480 C. civ., art. 36, art. 37, art. 12, art. 13 și art. 17 din Constituția României din 1965 și art. 34 din Legea nr. 115/1938.

Din actele dosarului instanța a reținut temeinicia acțiunii reclamanților. Aceștia au dobândit prin cumpărare în 1977 apartamentul care, ulterior, a fost trecut în proprietatea Statului Român, prin decizia nr. 289 din 25 august 1987, în baza Decretului nr. 223/1974, pentru că reclamanții, plecați în străinătate în excursie, nu s-au înapoiat în țară la expirarea termenului stabilit.

Statul Român și-a intabulat dreptul de proprietate în C.F.

Apartamentul a fost închiriat la 11 martie 1988 pârâților R.M. și M.R., contract reînnoit în 1992, ei având calitatea de chiriași la data intrării în vigoare a Legii nr. 112/1995 și, cu toate că reclamanții le-au trimis la 2 mai 1996 o notificare prin executorul judecătoresc, prin care îi atenționau să nu cumpere apartamentul, întrucât au inițiat procedura de retrocedare a imobilului, aceștia au încheiat la 9 ianuarie 1997 contractul de vânzare-cumpărare prin SC C. SA, în calitate de mandatar al Consiliului Local Cluj-Napoca, și s-au intabulat în C.F.

Instanța de fond a analizat, conform art. 6 din Legea nr. 213/1998, titlul în baza căruia statul a preluat apartamentul și a constatat că Decretul nr. 223/1974 nu reprezenta un titlu valabil, pentru că nu a fost emis cu respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care România era parte și a legilor în vigoare la data preluării. Dispozițiile Decretului nr. 223/1974 erau în flagrantă contradicție cu Constituția adoptată în 1965 care, în art. 12, art. 13, art. 36 și art. 37, garanta și ocrotea dreptul de proprietate personală, prevedea exproprierea numai pentru lucrări de interes obștesc și cu plata unei juste despăgubiri, garanta exercitarea deplină a drepturilor cetățenești și dreptul de liberă circulație.

Prevederile Decretului nr. 223/1974, intrat în vigoare la 6 decembrie 1974, erau în dezacord și cu dispozițiile Decretului nr. 212/1974, prin care s-a ratificat Pactul internațional cu privire la drepturile civile și politice, iar art. 12 din decret prevedea dreptul oricărei persoane de a părăsi țara și a se afla pe teritoriul altui stat, drept îngrădit în mod flagrant prin Decretul nr. 223/1974.

În consecință, prin sentința civilă nr. 449 din 22 noiembrie 2001, Tribunalul Cluj, Secția civilă, a admis acțiunea, a constatat că apartamentul nr. 2 situat în Cluj-Napoca a fost preluat fără titlu valabil în proprietatea statului.

S-a dispus rectificarea în C.F. 131564 colectivă Cluj, C.F. 131566 nr. top 11055/2 și C.F. individuală 131565 Cluj, prin radierea dreptului de proprietate al Statului Român asupra apartamentului nr. 2 și reînscrierea dreptului de proprietate al reclamanților, cu titlu de cumpărare, ca bun comun, inclusiv asupra cotei din părțile indivize comune ce au fost evidențiate în C.F. colectivă 3443 Cluj.

A fost obligat pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca să le recunoască reclamanților dreptul de proprietate asupra imobilului de mai sus.

S-a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între SC C. SA și pârâții R.M. și M.R., înregistrat sub nr. 32271 din 9 ianuarie 1997, având ca obiect apartamentul nr. 2 situat în Cluj-Napoca și identificat sub nr. top 11055/1/II.

S-a dispus rectificarea în C.F. 137263 Cluj, nr. top 11055/1/II prin radierea dreptului de proprietate al pârâților R. și înscrierea dreptului de proprietate în favoarea reclamanților.

Au fost obligați pârâții să plătească reclamanților cheltuieli de judecată, astfel: pârâții R.M. și M. în sumă de 4.000.000 lei și pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca în sumă de 4.000.000 lei.

Împotriva sentinței au declarat apel pârâții R.M. și M.R., precum și pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Prin decizia nr. 51 din 11 aprilie 2002, Curtea de Apel Cluj, Secția civilă, a respins ca nefondate apelurile.

Răspunzând criticilor apelanților R.M. și M.R., instanța de apel a învederat că tribunalul a reținut corect preluarea abuzivă a apartamentului de către stat, instanța avea competența să stabilească valabilitatea titlului de proprietate conform art. 6 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 și a conchis întemeiat asupra trecerii la stat a imobilului fără titlu valabil, cu consecința constatării nulității contractului de vânzare-cumpărare, statul nefiind proprietar nu putea dispune de apartament prin înstrăinare.

Cu referire la apelul pârâtului Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, curtea de apel a respins critica acestuia privind lipsa de calitate a instanței de a cenzura neconstituționalitatea Decretului nr. 223/1974, învederând că în prerogativa de a analiza dacă bunurile



dobândite de stat în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989 au intrat în proprietatea acestuia cu titlu valabil sau fără titlu valabil, se include și examinarea actului normativ în temeiul căruia s-a făcut preluarea, inclusiv a concordanței prevederilor lui cu Constituția, tratatele internaționale ratificate de România și legile în vigoare la data preluării, cum arată expres art. 6 alin. (1)-(3) din Legea nr. 213/1998.

Decizia instanței de apel a fost atacată cu recurs de pârâți.

Prin recursul introdus de pârâții R.M. și M.R., s-a cerut în principal casarea deciziei și a sentinței cu trimiterea cauzei pentru rejudecare în vederea introducerii în proces a vânzătorului SC C. SA, prin lichidator, litigiul fiind soluționat în lipsa acestei părți. S-a invocat și excepția necompetenței materiale a tribunalului care a judecat în primă instanță, deși valoarea apartamentului din litigiu este de 44.566.301 lei ,menționată în contractul de vânzare-cumpărare, ceea ce determină soluționarea cauzei de Judecătoria Cluj-Napoca, căreia urmează a i se trimite dosarul.

În subsidiar, recurenții-pârâți au solicitat casarea deciziei atacate, admiterea apelului lor și schimbarea în tot a sentinței, în sensul respingerii acțiunii introduse de intimații-reclamanți.

Greșit au reținut instanțele, au susținut recurenții, că Decretul nr. 223/1974 nu a constituit un titlu valabil pentru preluarea de către stat a apartamentului, el a produs efecte juridice de la data adoptării lui – 3 decembrie 1974 – până la data abrogării – 31 decembrie 1989 –, iar abrogarea nu avea efect retroactiv și decizia de trecere la stat nu s-a putut comunica intimaților-reclamanți, pentru că aceștia nu au făcut cunoscut domiciliul lor din străinătate.

De altfel, art. 1 alin. (2) din H.G. nr. 11/1997 prevede că Decretul nr. 223/1974 este considerat printre actele normative ca o preluare cu titlu.

De asemenea, reaua-credință a recurenților a fost eronat stabilită, ei s-au conformat dispozițiilor legale în vigoare, au depus diligențele necesare, interesându-se la șeful oficiului de vânzarea locuințelor, care i-a asigurat că foștii proprietari nu au dreptul decât la despăgubiri, așadar nu există nici un temei pentru constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a solicitat prin recursul său casarea deciziei atacate, admiterea apelului și schimbarea în tot a sentinței, prin respingerea acțiunii intimaților-reclamanți.

În motivarea recursului s-a învederat că decizia de trecere în proprietatea statului a apartamentului în baza Decretului nr. 223/1974

era constitutivă de drepturi, în momentul emiterii ei s-a stins dreptul de proprietate al intimaților-reclamanți și bunul a trecut în proprietatea statului. Necomunicarea deciziei cu intimații nu produce nici un efect juridic privitor la dobândirea dreptului de proprietate de către stat, intimații, dacă erau nemulțumiți de măsura luată, puteau să introducă plângere la instanță, conform art. 4 alin. (2) din decret, dar nu au făcut-o.

Decretul nr. 223/1974, a arătat recurentul, nu era neconstituțional în raport cu Constituția din 1965, iar instanțele nu pot cenzura și declara neconstituțional un act normativ.

Criticile aduse de recurenți deciziei atacate sunt netemeinice.

Cu referire la recursul declarat de pârâții R.M. și M.R., casarea cu trimitere a deciziei nu se impune, SC C. SA a încheiat contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului în baza protocolului nr. 28871 din 30 iulie 1996 încheiat cu Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, aspect ce rezultă din cuprinsul contractului de vânzare-cumpărare nr. 32271 din 9 ianuarie 1997, mandat care i s-a retras, rolul mandatarului a încetat, iar mandantul – consiliul local – este parte în prezentul litigiu.

Nici excepția necompetenței materiale a tribunalului nu poate fi acceptată. Cu toate că în contractul de vânzare-cumpărare prețul locuinței este de 44.566.301 lei, la termenul de judecată din 1 noiembrie 2001, în fața primei instanțe, reprezentantul intimaților a declarat că valoarea litigiului era de peste 150 milioane lei la data sesizării instanței – 8 iulie 1999 – valoare la care a aderat și reprezentantul recurenților și care ar fi fost confirmată dacă se admitea efectuarea expertizei de evaluare, așadar, competența aparținea tribunalului, conform art. 2 pct. 1 lit. b) C. proc. civ. în redactarea avută până la modificarea survenită prin O.U.G. nr. 138/2000.

În ce privește preluarea apartamentului de către stat, el (statul) avea calitatea de vânzător și transmiterea ar fi fost legală dacă titlul de preluare de la intimați era un titlu valabil, atât prin respectarea prevederilor cuprinse în actul normativ de preluare, cât și a respectării Constituției, a tratatelor internaționale la care România a aderat și a legilor în vigoare la acea dată. Concluzia se desprinde din prevederile art. 1 și art. 9 din Legea nr. 112/1995, art. 1 din H.G. nr. 11/1997 și art. 6 din Legea nr. 213/1998 și, chiar dacă Decretul nr. 223/1974 este enumerat printre actele normative în baza cărora a operat preluarea, el, pentru a fi titlu valabil, trebuie să întrunească cerințele mai sus enunțate.



Dezacordul dintre prevederile Decretului nr. 223/1974 și actele normative mai sus arătate a fost pus în evidență în considerentele hotărârii primei instanțe, care a făcut o analiză corectă și completă, la care se adaugă încălcarea prevederii art. 4 alin. (2) din Decretul nr. 223/1974, prin necomunicarea deciziei administrative, chiar la vechea adresă a reclamanților, dacă cea nouă nu era cunoscută.

Temeiul constatării nulității contractului de vânzare-cumpărare constă în încălcarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995, care permit vânzarea către chiriași numai a imobilelor trecute la stat cu titlu valabil, iar dacă titlul nu este valabil, situație existentă în prezentul litigiu, înstrăinarea este lovită de nulitate.

Reaua-credință a recurenților este demonstrată nu numai de faptul că nu s-au informat complet de la persoane competente privind situația apartamentului, dar, avertizați prin notificarea trimisă la 2 mai 1996 prin executorul judecătoresc de intimați asupra pretențiilor acestora de a li se retroceda imobilul, recurenții l-au cumpărat la 9 ianuarie 1997, ignorând și cartea funciară în care, la acea vreme, figurau ca proprietari intimații-reclamanți, statul nu își intabulase încă dreptul de proprietate.

Referitor la recursul introdus de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, contrar susținerii recurentului, necomunicarea deciziei emise în baza Decretului nr. 223/1974 face ca efectul constitutiv de drepturi să nu opereze, omisiunea încalcă chiar prevederile decretului, pe lângă dezacordul actului normativ cu Constituția și tratatele internaționale la care România era parte, aspect analizat de prima instanță, cu precizarea că, potrivit art. 6 alin. (3) din Legea nr. 213/1998, instanțele judecătorești sunt competente să stabilească valabilitatea titlului, inclusiv să examineze titlul în baza căruia bunurile au trecut la stat și dacă el este în concordanță cu Constituția, tratatele internaționale semnate de România și celelalte acte normative în vigoare la data preluării bunurilor.

Pentru considerente expuse, au fost respinse recursurile declarate și prin dispozitivul deciziei au fost obligați recurenții-pârâți R.M. și M.R. să plătească sumele datorate cu titlu de taxă judiciară de timbru și timbru judiciar aferente apelului, în baza art. 20 alin. (5) din Legea nr. 146/1997, dispozitivul constituind titlu executoriu.

**În același sens, a)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 7829 din 10 octombrie 2005*: Recurenta ocupa, în calitate de chiriaș, începând cu anul 1995, apartamentul în litigiu, iar

în anul 1997 l-a cumpărat în temeiul Legii nr. 112/1995 de la stat, iar la acea dată, în C.F. figura (din anul 1949) înscris ca proprietar F.C.E., iar nu vânzătorul.

În condiţiile în care recurenta susţine că nu a ştiut la data încheierii contractului despre adevăratul titular al dreptului de proprietate, pentru a produce anumite efecte în dreptul civil contractual, această necunoaştere, ignoranţă trebuie să fie legitimă.

În regimul de publicitate al cărţilor funciare, aplicabil în speţă, o diligenţă minimă a celui ce vrea să dobândească un imobil este aceea de a cerceta cuprinsul cărţii funciare. Neefectuarea acestei minime verificări din partea cumpărătorului îi înlătură prezumţia de bună-credinţă la încheierea contractului, prevăzută în art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, în vechea redactare.

**b)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 7897 din 11 octombrie 2005*: Recurenţii şi-au întemeiat apărarea prin invocarea bunei-credinţe, art. 1899 C. civ., la încheierea contractelor, având convingerea că adevăratul proprietar era statul. Or, cumpărătorii au fost încunoştinţaţi prin notificări despre faptul că reclamantele se consideră a fi adevăratele proprietare ale imobilului preluat abuziv de stat prin aplicarea Decretului nr. 92/1950 şi că vor face toate diligenţele pentru retrocedarea acestuia.

În atare situaţie, cumpărătorii şi-aui asumat riscul de a încheia actul cu un neproprietar, aşa încât buna-credinţă invocată în toate fazele procesuale nu subzistă. Pe cale de consecinţă, contractele de vânzare-cumpărare sunt lovite de nulitate absolută faţă de dispoziţiile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, deoarece imobilul în cauză a fost preluat de stat fără titlu valabil, iar cumpărătorii au fost de rea-credinţă, câtă vreme cunoşteau că reclamantele posedau titlu de proprietate şi că şi-au exprimat, în scris, intenţia de a întreprinde demersuri în vederea revendicării imobilelor în cauză.

**c)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 551 din 27 ianuarie 2004*: În speţă, ambele instanţe au reţinut corect faptul că imobilul în litigiu nu a intrat în proprietatea statului în baza unui titlu valabil, Decretul nr. 223/1974 fiind contrar atât Constituţiei în vigoare la acea dată, cât şi art. 481 C. civ., potrivit căruia nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică şi primind o dreaptă şi prealabilă despăgubire.



În atare situaţie. nu se poate reţine că vânzarea apartamentului către pârâţii S.L. şi S.V. s-a făcut cu respectarea dispoziţiilor Legii nr. 112/1995, care reglementează situaţia juridică a unor imobile cu destinaţia de locuinţe trecute în proprietatea statului cu titlu (art. 1).

În plus, aşa cum s-a mai arătat, susnumiţii, anterior încheierii contractului de vânzare-cumpărare, fuseseră notificaţi despre intenţia reclamanţilor de a-şi revendica imobilul.

**d)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 3204 din 30 aprilie 2004*: Buna-credinţă la momentul încheierii contractului nu poate fi primită, în condiţiile în care din actele dosarului rezultă ca reclamanţii au notificat pârâţilor, cu confirmare de primire, demersurile de redobândire a imobilului, proprietatea tatălui lor, situaţie în care solicitau ca acest imobil să nu fie vândut actualilor chiriaşi.

În acest fel, atât vânzătorul, cât şi cumpărătorii au acţionat cu rea-credinţă la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare, cu încălcarea Legii nr. 112/1995, acestea fiind lovite de nulitate absolută.

**e)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 9109 din 11 noiembrie 2005*: Recunoaşterile la interogatorii ale pârâţilor, notificările şi adresele cu dată certă ce le-au fost adresate de către reclamante, atenţionările repetate de a nu cumpăra, măsurile de publicitate imobiliară, care au rezultat cert din probatoriile administrate, exclud orice idee de necunoaştere a situaţiei juridice reale.

## 58. Notificarea terţului dobânditor la o altă adresă

C. civ., art. 1079
C. proc. civ., art. 88 şi urm.

**Sub sancţiunea nulităţii, notificarea şi dovada comunicării ei (procesul-verbal) trebuie să cuprindă numele, prenumele şi domiciliul real al celui căruia i-a fost adresată, semnătura celui notificat sau procesul-verbal care constată refuzul acestuia de a primi notificarea; acestea sunt esenţiale în stabilirea valabilităţii actului de comunicare.**

**În condiţiile în care notificarea este adresată pârâtului cumpărător al imobilului în litigiu, însă este indicat eronat domiciliul acestuia, neexistând nici o dovadă asupra comunicării ei celui notificat, actul procedural invocat este lipsit de opozabilitate şi**

**forță probantă în sensul art. 1079 C. civ., câtă vreme nu a fost expediat la domiciliul real al celui notificat.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 781*
*din 27 februarie 2003*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

Prin sentința civilă nr. 13618 din 15 septembrie 1999 a Judecătoriei Sectorului 1 București, a fost respinsă ca neîntemeiată acțiunea formulată de C.G.M.B., în contradictoriu cu SC R.V. SA și N.M. și M.N., cât și cererea de intervenție în interes propriu și în interesul reclamantului a soților G.T.C. și G.A., având ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 310 din 14 noiembrie 1996 cu privire la apartamentul nr. 14 din București, str. Turda nr. 108, bl. 33, et. 3, sector 1. S-a avut în vedere, în esență, că acest contract ce a fost încheiat între SC R.V. SA și pârâții N.M. și M.N. a fost realizat cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995.

A fost respinsă cererea de chemare în garanție a SC R.V. SA formulată de pârâți, ca tardiv introdusă.

Apelul declarat de C.G.M.B. împotriva acestei hotărâri a fost respins ca nemotivat, prin decizia nr. 2229 din 3 iulie 2000 a Tribunalului București, Secția a IV-a civilă, fiind admis apelul intervenienților G.T.C. și G.A. împotriva aceleiași hotărâri. A fost schimbată în parte sentința atacată și pe fond a fost admisă cererea de intervenție în interes propriu, dispunându-se obligarea pârâților de a lăsa intervenienților în deplină proprietate și liniștită posesie imobilul în litigiu.

Instanța a apreciat că actul de vânzare-cumpărare în litigiu a fost încheiat cu încălcarea dispozițiilor imperative ale Legii nr. 112/1995 și că prezumția de bună-credință a dobânditorilor a fost răsturnată, întrucât aceștia fuseseră notificați de reclamanți în legătură cu intenția lor de a revendica bunul.

Totodată, s-a reținut că titlul de proprietate al intervenienților este preferabil în raport cu titlul de proprietate al pârâților.

Recursul declarat de pârâții N.M. și M.N. a fost admis, prin decizia nr. 1424 din 14 mai 2001 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă, prin care a fost casată decizia și, pe fond, a fost respins ca nefondat apelul declarat de intervenienții G.T.C. și G.A. împotriva sentinței civile nr. 13.618 din 15 septembrie 1999 a Judecătoriei Sectorului 1 București.



Procurorul General al Parchetului de pe lângă Curtea Supremă de Justiție a declarat recurs în anulare împotriva acestei ultime decizii, considerând că a fost pronunțată cu încălcarea esențială a legii, ceea ce a determinat o soluționare greșită a cauzei pe fond, totodată fiind vădit netemeinică. S-a solicitat casarea deciziei criticate și respingerea recursului declarat de N.M. și M.N. împotriva hotărârii date în apel. În susținerea recursului în anulare, s-a arătat că, încă din anul 1995, deci anterior încheierii actului de vânzare-cumpărare între pârâți, se formulase de către intervenienți acțiunea în revendicare, iar chiriașii fuseseră notificați la data de 23 iulie 1996 despre demersurile făcute pentru restituirea imobilului. În aceste condiții, cumpărătorii sunt de rea-credință, ca și SC R.V. SA, în calitate de vânzător, care la momentul vânzării a acționat ca mandatar al C.G.M.B., ce era parte în procesul de revendicare a imobilului inițiat de vânzători și o altă notificare fusese înregistrată la Primăria Sectorului 1 București.

S-au făcut referiri și la încălcarea prin hotărârea atacată a prevederilor art. 1 din Protocolul nr. 1 adițional la Convenția europeană a drepturilor omului ratificată prin Legea nr. 30/1994, potrivit căruia orice persoană fizică are dreptul la respectarea bunurilor sale și respectarea principiului securității raporturilor juridice, în sensul că o soluție definitivă a oricărui litigiu nu trebuie rediscutată.

De asemenea, s-a susținut că actul de vânzare-cumpărare în litigiu este nul absolut, fiind încheiat cu încălcarea prevederilor imperative ale Legii nr. 112/1995, care permit înstrăinarea către chiriași numai a imobilelor preluate de stat cu titlu și care nu se restituie în natură foștilor proprietari.

Recursul în anulare nu este întemeiat, fiind respins, în raport cu cele ce urmează:

Din actele dosarului rezultă că, într-adevăr, prin decizia civilă nr. 2833 din 29 noiembrie 1996 a Tribunalului București, Secția a IV-a civilă, definitivă prin nerecurare, s-a constatat nulitatea deciziei nr. 1987/1984 a fostului Consiliu Popular al Municipiului București privind trecerea în proprietatea statului a apartamentului în litigiu, dispunându-se și obligarea pârâtului de a lăsa intervenienților în deplină proprietate și liniștită posesie acest apartament.

Litigiul a fost inițiat de G.T.C. și G.A., intervenienți în cauză, și s-a judecat la cererea acestora în contradictoriu cu C.L.M.B. Numai că, la data pronunțării deciziei menționate, pârâtul nu mai avea calitatea de a sta în proces, pentru că apartamentul fusese vândut chiriașilor N.M. și M.N., conform actului de vânzare-cumpărare nr. 310/112

din 14 noiembrie 1996, înscris în registrul de transcripțiuni sub nr. 11438 din 19 noiembrie 1996 al Judecătoriei Sectorului 1 București.

S-a pretins că pârâții fuseseră notificați anterior, anume la data de 23 iulie 1996, în legătură cu demersurile făcute pentru retrocedarea apartamentului.

Este adevărat că, în sensul art. 966 C. civ., cauza ilicită a vânzării lucrului altuia atrage nulitatea absolută a actului de înstrăinare, însă numai în situația în care a fost cunoscută de subdobânditor. Această dovadă a cunoașterii cauzei ilicite poate fi făcută prin orice mijloc ori probă. În cazul în care este invocată notificarea situației juridice a bunului, făcută prin executorul judecătoresc în scris și prealabil actului de vânzare, trebuie dovedit, pentru eficacitate și pentru ca un asemenea act să ofere garanții de corectitudine, că au fost respectate cerințele legale corespunzătoare emiterii și comunicării actelor de procedură, conform art. 88 și urm. C. proc. civ.

Adică, sub sancțiunea nulității, notificarea și dovada comunicării ei (procesul-verbal) trebuie să cuprindă numele, prenumele și domiciliul real al celui căruia i-a fost adresată, semnătura celui notificat sau procesul-verbal care constată refuzul acestuia de a primi notificarea sunt esențiale în stabilirea valabilității actului de comunicare.

Examinând actul procedural invocat de intervenienți în dovedirea relei-credințe a pârâților, care, în această opinie, au cumpărat bunul, deși aveau cunoștință despre existența litigiului în revendicare, anume notificarea din data de 23 iulie 1996, s-a constatat că acest înscris nu face dovadă în sensul solicitat.

Astfel, înscrisul menționat este numai acea adresă intitulată „notificare" prin care se arată că apartamentul ocupat de destinatari a fost preluat abuziv de stat, sens în care a fost notificată Comisia de aplicare a Legii nr. 112/1995, făcându-se cunoscut că orice act de dispoziție este nul, fiind realizat cu rea-credință și cu încălcarea drepturilor legitime ale proprietarilor. În final, se arată că vor continua demersurile în fața organelor administrative și judiciare pentru restabilirea ordinii juridice cu privire la imobilul menționat.

Notificarea este adresată pârâtului N.M., însă este indicat eronat domiciliul acestuia, anume str. Turda nr. 133 sau 33, pentru că se pare că prima cifră a fost trecută ulterior, fiind diferită de aceeași cifră 1 trecută de 2 ori în același rând, pentru că adresa exactă a pârâtului este str. Turda nr. 108.

Această copie xerox, la care s-a făcut referire, atestă numai că la Judecătoria Sectorului 1 București, Executor judecătoresc, s-a depus



această notificare, neexistând nici o dovadă asupra comunicării ei celui notificat.

Prin urmare, actul procedural invocat este lipsit de opozabilitate și forță probantă în sensul art. 1079 C. civ., câtă vreme nu a fost expediat la domiciliul real al celui notificat.

În acest context și în lipsa oricăror alte dovezi în legătură cu cauza ilicită a actului juridic în litigiu, ce nu a fost cunoscut de subdobânditori, s-a constatat că instanța de recurs a reținut temeinic validitatea actului de înstrăinare. Și aceasta, în condițiile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, în sensul căruia actele juridice de înstrăinare, având ca obiect imobile preluate fără titlu valabil, sunt lovite de nulitate absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credință. Cum buna-credință se prezumă, iar opusul ei, reaua-credință, trebuie dovedită de cel ce o invocă, potrivit art. 1898 C. civ., și cum, astfel cum s-a arătat, nu s-au făcut probe credibile în acest sens, rezultă că este temeinică și legală decizia dată în apel, prin care s-a menținut validitatea actului de vânzare-cumpărare.

Și celelalte considerente ale recursului în anulare nu sunt de primit, pentru că vânzarea-cumpărarea apartamentului deținut de chiriași s-a realizat cu respectarea prevederilor art. 9 și art. 10 din Legea nr. 112/1995, iar securitatea raporturilor juridice, care înseamnă că o soluție definitivă a oricărui litigiu nu trebuie rediscutată, a fost asigurată. În acest sens, s-a avut în vedere că hotărârea de retrocedare la care s-a făcut referire este ulterioară actului de vânzare-cumpărare a cărui valabilitate a fost pusă în discuție și, în plus, nu le este opozabilă pârâților, care nu au fost părți în acel litigiu.

În raport cu cele arătate, s-a constatat că, prin hotărârea atacată, nu s-a produs o încălcare esențială a legii și nu există cauze de vădită netemeinicie, în sensul art. 330 C. proc. civ., astfel că recursul în anulare apare ca nefondat, fiind respins ca atare.

## 59. Notificarea terților dobânditori. Condiții

**Invocarea notificării – efectuată anterior încheierii actelor de înstrăinare – a subdobânditorilor, ca dovadă a cunoașterii de către aceștia a ilicității actelor nu prezintă relevanță juridică în cazul în care notificarea nu a fost înmânată cu respectarea dispozițiilor legale; astfel, a fost afișată pe ușa imobilului, fără a se arăta și apartamentul, împrejurare care, în cazul unui imobil cu mai multe nivele și apartamente, impune nulitatea procedurii de**

**comunicare, deoarece nu se poate verifica dacă afişarea a fost făcută pe uşa locuinţei proprii a celui notificat.**

**Cu atât mai mult, o asemenea iregularitate determină imposibilitatea raţionamentului inductiv propus de reclamanţi, ştiut fiind că, potrivit art. 1203 C. civ., judecătorii sunt obligaţi să se întemeieze numai pe prezumţii care să aibă o greutate şi puterea de a naşte probabilitate.**

**Drept urmare, în contextul arătat şi în lipsa oricăror alte dovezi că ilicitatea cauzei actelor juridice în litigiu a fost cunoscută de subdobânditori (intervenienţi şi pârâţi în proces), fără temei a fost înlăturată buna-credinţă (prezumată *iuris tantum* de lege) şi, corelativ, invalidate actele de înstrăinare, prin a se constata că sunt nule absolut.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 5434 din 16 decembrie 2003*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

La data de 9 noiembrie 1999, R.M.S. şi R.R.F. au chemat în judecată, prin acţiune modificată şi precizată ulterior, Municipiul Bucureşti, C.G.M.B., M.C., M.S. şi I.M., pentru revendicarea imobilului compus din construcţii şi 438 mp teren, situat în Bucureşti. Totodată, au cerut constatarea nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 40554 din 30 septembrie 1996, încheiat cu pârâţii M.C. şi M.S. pentru apartamentul nr. 3 al imobilului, şi nr. 41151 din 29 noiembrie 1996, încheiat cu pârâta I.M. pentru parterul imobilului.

M.C., M.S. şi I.M. au formulat cereri de intervenţie în interes propriu, solicitând constatarea calităţii lor de proprietari asupra apartamentelor cumpărate prin actele de înstrăinare menţionate în petitul acţiunii principale.

Tribunalul Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, prin sentinţa nr. 1390 din 21 noiembrie 2001, a respins ca nefondată acţiunea principală şi a admis cererile de intervenţie, aşa cum au fost formulate.

Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin decizia nr. 230 din 15 mai 2002, a admis apelul reclamanţilor, a admis acţiunea principală, aşa cum a fost formulată. A respins ca nefondate cererile de intervenţie în interes propriu.

Soluţia din apel a fost argumentată în sensul că imobilul din litigiu a fost preluat de stat cu încălcarea prevederilor art. II din Decretul nr. 92/1950, deci fără titlu valabil. Actele de înstrăinare atacate sunt lovite de nulitate absolută pentru reaua-credinţă a subdobânditorilor (intervenienţi şi pârâţi în recurs) care, deşi notificaţi la data de 1 iulie 1996 (premergător înstrăinării), nu au depus un minim de diligenţe pentru a afla situaţia juridică a apartamentelor cumpărate, respectiv absenţa titlului valabil de proprietate al statului.



Împotriva acestei decizii au declarat recurs toate părţile din proces. Reclamanţii au invocat omisiunea instanţei de apel de a se pronunţa asupra cererii lor de restituire a cheltuielilor de judecată. Pârâţii Municipiului Bucureşti şi C.G.M.B. au solicitat casarea deciziei atacate pentru motivele prevăzute de art. 304 pct. 4, 6 şi 7 C. proc. civ., arătând, în esenţă, că titlul statului este valabil, că actele de înstrăinare au fost încheiate cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995 şi că nu a fost probată reaua-credinţă a cumpărătorilor (intervenienţi şi pârâţi în recurs). Mai mult, anularea contractelor de vânzare-cumpărare a fost pronunţată cu violarea dispoziţiilor art. 294 C. proc. civ. referitoare la limitele efectelor cererii de apel şi ale art. 100 C. proc. civ., în raport de care notificările invocate de reclamanţi, fiind afectate de iregularităţi de comunicare, nu erau apte să înlăture prezumţia de bună-credinţă a subdobânditorilor.

Intervenienţii-pârâţi au cerut reformarea soluţiei din apel pentru motivele prevăzute de art. 304 pct. 7, 9 şi 10 C. proc. civ., arătând, în esenţă, că, deşi reclamanţii nu au probat calitatea lor procesuală şi nici lipsa de valabilitate a titlului statului, acţiunea lor a fost totuşi admisă. Nu mai puţin, au fost anulate actele de înstrăinare, deşi prezumţia de bună-credinţă de care se bucură subdobânditorii nu a fost înlăturată. Respectiv, instanţa de apel a ignorat că minimul de diligenţe cerut subdobânditorilor are în vedere existenţa titlului vânzătorului, şi nu valabilitatea acestuia, chestiune care, respectând disponibilitatea, este dată în competenţa instanţelor judecătoreşti. Or, actele de înstrăinare au fost încheiate după expirarea termenului prevăzut de art. 14 din Legea nr. 112/1995 până când reclamanţii s-ar fi putut prevala de dispoziţiile acestei legi, invocând nevalabilitatea titlului statului şi revendicarea bunului. În concret, la data încheierii actelor de înstrăinare, nu a existat nici un demers administrativ în justiţie sau de publicitate privind retrocedarea bunului, iar notificările din 1 iulie 1996 sunt afectate de grave iregularităţi de comunicare, considerente pentru care, fără temei, a fost admisă acţiunea principală şi respinse cererile de intervenţie.

Recursurile pârâţilor sunt întemeiate.

Din economia dispozițiilor art. 1295 C. civ. rezultă că vânzarea-cumpărarea este un contract translativ de proprietate din momentul încheierii lui.

În caz de vânzare a lucrului altuia, efectul translativ de proprietate rămâne inoperant dacă părțile au încheiat contractul în cunoștință de cauză, știind că lucrul vândut este proprietatea unei alte persoane. În acest caz, jurisprudența acceptă unanim că vânzarea, reprezentând o operațiune speculativă, are o cauză ilicită și este nulă absolut în baza art. 984 C. civ. Dacă contractul s-a încheiat de către vânzător în frauda intereselor vânzătorului, pe riscul cumpărătorului, nulitatea operează în virtutea adagiului *fraus omnia corrumpit* (frauda corupe totul).

În speță, reclamanții, neavând alte probe concludente, au alegat în sprijinul acțiunii lor, fondată pe cauză ilicită și *fraus omnia corrumpit*, două împrejurări conexe faptului dedus judecății, solicitând să se constate, inductiv, că părțile din actele de înstrăinare au fost în cunoștință de cauză că bunul vândut este proprietatea autorului lor. Mai întâi, s-au prevalat de existența a două hotărâri judecătorești prin care le-au fost retrocedate alte două imobile și care constată că autorul lor era exceptat de la naționalizare (în temeiul art. II din Decretul nr. 92/1950). Cum aceste hotărâri (nr. 741 din 29 iunie 2000 a Tribunalului București, Secția a IV-a civilă, și nr. 144 din 13 iunie 2001 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă) sunt mult ulterioare actelor de înstrăinare atacate, ele sunt irelevante soluționării cauzei. Dimpotrivă, pe planul prezumției de bună-credință a subdobânditorilor (intervenienți și pârâți în proces), rămâne concludentă apărarea acestora că la data încheierii actelor de înstrăinare statul era titularul dreptului de proprietate și că până atunci reclamanții nu au atacat, administrativ, judecătorește ori în sistem de publicitate imobiliară, valabilitatea titlului statului.

Apoi, reclamanții au alegat notificarea, la 1 iulie 1996, premergător actelor de înstrăinare, a subdobânditorilor, ca dovadă a cunoașterii de către aceștia a ilicității acestor acte. Numai că notificarea nu a fost înmânată, ci afișată pe ușa imobilului, fără a se arăta și apartamentul, împrejurare care, în cazul unui imobil cu mai multe nivele și apartamente, cum este cel din speță, impune nulitatea procedurii de comunicare, deoarece nu se poate verifica dacă afișarea a fost făcută pe ușa locuinței proprii a celui notificat. Cu atât mai mult, o asemenea iregularitate determină imposibilitatea raționamentului inductiv propus de reclamanți, știut fiind că, potrivit art. 1203 C. civ., judecătorii sunt obligați să se întemeieze numai pe prezumții care să aibă o greutate și puterea de a naște probabilitate. Or, probabilitatea cunoașterii stării unui drept real este o afirmație gravă, care nu poate fi susținută de prezumții simple neconcludente.



Drept urmare, în contextul arătat și în lipsa oricăror alte dovezi că ilicitatea cauzei actelor juridice în litigiu a fost cunoscută de subdobânditori (intervenienți și pârâți în proces), s-a constatat că fără temei instanța de apel a înlăturat buna lor credință (prezumată *iuris tantum* de lege) și, corelativ, a invalidat actele de înstrăinare din litigiu, prin a constata că sunt nule absolut.

Ca atare, pentru toate aceste considerente, care fac de prisos examinarea celorlalte motive de recurs invocate de pârâți, s-a impus admiterea recursurilor acestora din urmă și reformarea deciziei din apel, cu consecința păstrării sentinței de primă instanță.

Corelativ, întrucât cheltuielile de judecată solicitate nu mai sunt datorate, s-a impus respingerea recursului reclamanților.

## 60. Contract încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995. Recunoașterea terțului dobânditor în sensul că aflase de intenția fostului proprietar de a redobândi imobilul

C. civ., art. 1898

**Articolul 1898 C. civ. definește buna-credință ca fiind credința posesorului că cel de la care a dobândit imobilul avea toate însușirile cerute de lege spre a-i putea transmite proprietatea.**

**Așa fiind, nu poate fi reținută buna-credință a terțului cumpărător la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în condițiile în care acesta a recunoscut la interogatoriu că, anterior cumpărării apartamentului, aflase despre intenția reclamantului de a redobândi imobilul.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 132 din 14 ianuarie 2004*

Prin cererea înregistrată la data de 3 noiembrie 1997 la Judecătoria Sectorului 1 București, reclamanta I.S.E. a chemat în judecată pe pârâții C.G.M.B., D.A.F.I., SC H.N. SA, N.S. și S.M.S.,

cerând să i se restituie imobilul situat în București și să se constate nulitatea absolută a eventualelor contracte de vânzare-cumpărare.

În motivare, a arătat că imobilul l-a moștenit de la părinții săi (tatăl I.N., funcționar de stat), fiind preluat ulterior nelegal de stat.

În drept a invocat art. 480 C. civ.

Prin sentința civilă nr. 20329 din 9 decembrie 1998, Judecătoria Sectorului 1 București și-a declinat competența în favoarea Tribunalului București.

Prin sentința civilă nr. 670 din 5 octombrie 2000, completată cu încheierea de îndreptare a erorii materiale din data de 15 noiembrie 2000, Tribunalul București, Secția a V-a civilă și de contencios administrativ, a admis acțiunea, a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 808/26216 din 17 octombrie 1996, încheiat de Primăria Municipiului București, reprezentată de SC H.N. SA, în calitate de vânzător, și pârâta S.M.S., în calitate de cumpărător.

Totodată, s-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 31907/37678 din 23 iunie 1997, încheiat între C.L.M.B., D.A.F.I., în calitate de vânzător, și pârâta N.S.I., în calitate de cumpărător, ca și a contractului de vânzare-cumpărare nr. N 1765 din 30 iunie 1997, încheiat între aceleași părți.

Prin aceeași sentință, pârâtul C.G.M.B. a fost obligat să lase reclamantei în deplină proprietate și posesie imobilul situat în București, compus din teren în suprafață de 805 mp și toate construcțiile situate pe acest teren, iar excepția netimbrării acțiunii principale a fost respinsă.

De asemenea, a fost admisă în parte cererea de chemare în garanție formulată de pârâta N.S.I., cu consecința obligării pârâților C.G.M.B. și D.G.A.F.I. la restituirea sumei de 4.159.846 lei reprezentând prețul primit în temeiul contractelor de vânzare-cumpărare nr. 31907/37678 din 23 iunie 1997 și nr. N 1765 din 30 iunie 1997.

În ceea ce o privește pe chemata în garanție SC H.N. SA, cererea pârâtei N.S.I. a fost respinsă.

Pentru a hotărî astfel, instanța a reținut că imobilul s-a aflat inițial în proprietatea lui I.N., a cărui moștenitoare era fiica sa I.E.S.

S-a mai reținut că respectivul bun a fost supus mai întâi unei rechiziții, iar ulterior a figurat în listele anexă ale Decretului nr. 92/1950, fără ca măsura naționalizării să producă efecte, deoarece reclamanta era studentă.

Întrucât după naționalizare podul construcției a fost transformat pe cheltuiala statului într-un apartament locuibil, s-a apreciat că pentru aceasta se aplică regulile generale ale accesiunii imobiliare, motiv pentru care nu se poate invoca un regim juridic diferit de cel aplicabil restului imobilului.



În legătură cu contractele de vânzare-cumpărare pentru apartamentele din imobil, s-a constatat că sunt lovite de nulitate, fiind vânzări ale lucrului altuia și neputând fi reținută buna-credință a cumpărătorilor.

Excepția netimbrării acțiunii invocată în cauză a fost respinsă, cu motivarea că sunt scutite de taxa de timbru atât cererile formulate de foștii proprietari pentru restituirea imobilelor preluate de stat, cât și cererile accesorii și incidente.

Cu privire la cererea de chemare în garanție, tribunalul a reținut că art. 1341 C. civ. dă dreptul cumpărătorului evins să ceară de la vânzător restituirea prețului, fructele civile, cheltuielile de judecată și daune-interese și că în speță aceste prevederi legale nu operează în ceea ce privește pe pârâta SC H.N. SA, care nu are calitatea de vânzător în actele de vânzare-cumpărare.

Împotriva acestei hotărâri pârâții N.I.S., S.M.S. și Municipiul București, prin Primarul General, au formulat apel.

Pârâtele N.I.S. și S.M.S. au susținut critici asemănătoare, arătând că sentința este nelegală și netemeinică, deoarece s-a reținut eronat că imobilul în litigiu a fost preluat de stat fără respectarea dispozițiilor art. I și art. II din Decretul nr. 92/1950, ceea ce echivalează cu lipsa unui titlu.

Reclamanta, fiind studentă la data naționalizării, nu era exceptată de la măsura naționalizării, asupra corpului 1 din imobilul greva o ipotecă în favoarea Casei de Credit Economic și Asistență a funcționarilor din Ministerul Finanțelor pe o perioadă de 30 de ani până la achitarea unui împrumut de 1.900.000 lei, iar la data trecerii în proprietatea statului imobilul era ocupat de chiriași.

Aceleași apelante au susținut că în perioada 1957-1972 statul a efectuat din fonduri proprii lucrările de supraetajare.

În susținerea apelului său, Municipiul București, prin Primarul General, a învederat că nu are calitate procesuală pasivă și apartamentul nr. 1 din corpul A a fost construit din fondurile statului.

Prin decizia nr. 615 din 12 decembrie 2001 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă, au fost respinse apelurile.

Pentru a hotărî astfel, instanța a reținut că imobilul (teren și construcție) a aparținut părinților reclamantei și ulterior acesteia, în calitate de moștenitor, și că trecerea în proprietatea statului prin

Decretul nr. 92/1950 s-a făcut abuziv, prin acest act normativ statul a urmărit deposedarea adevăraților proprietari de bunurile lor.

De asemenea, instanța a reținut că locatarii din imobil erau chiriași ai statului în baza unor ordine de rechiziție și că ipoteca ce greva imobilul nu a afectat dreptul de proprietate, iar supraetajarea făcută din fondurile statului nu putea modifica dreptul de proprietate avut de reclamantă asupra fondului principal.

În legătură cu critica formulată de Municipiul București, prin Primarul General, instanța a reținut că acest apelant are calitate procesuală pasivă ca reprezentant al autorității administrative publice.

Împotriva acestei hotărâri pârâtele N.I.S. și S.M.S. au formulat recurs.

I. În recursul său, pârâta N.I.S. a criticat hotărârea, pentru că a fost dată cu încălcarea și aplicarea greșită a legii, deoarece nu a ținut seama de faptul că reclamanta era studentă la data aplicării Decretului nr. 92/1950, că imobilul a fost închiriat și ipotecat și că statul a construit din fonduri proprii apartamentul nr. 1 corp B.

Recurenta a mai arătat că, fiind cumpărătoare de bună-credință, în mod greșit instanța a dispus anularea contractelor de vânzare-cumpărare.

II. În recursul său, pârâta S.M.S. a invocat motivele de casare prevăzute de art. 304 pct. 7 și 10 C. proc. civ., susținând, în esență, că anularea contractului de vânzare-cumpărare prin care a devenit proprietara apartamentului nr. 3 este nejustificată, respectiva pârâtă fiind cumpărătoare de bună-credință.

I. Recursul pârâtei N.I.S. este fondat, pentru următoarele considerente.

Curtea a avut în vedere că,potrivit probelor administrate în cauză, apartamentul dobândit de pârâta N.I.S. a fost cumpărat în temeiul Decretului-lege nr. 61/1990, act normativ menționat expres în contractul depus în copie în primul dosar de fond.

S-a evidențiat că respectivul apartament este pe deplin individualizat în cadrul construcției și a fost edificat ulterior naționalizării prin investiții ale statului, astfel încât prevederile legale referitoare la accesiunea imobiliară nu își găsesc aplicarea în speță.

În acest context, vânzarea respectivului apartament, ca imobil care aparținea statului, fiind construit de stat, a fost pe deplin legală.

În aceeași ordine de idei, apărările intimatei-reclamante referitoare la notificarea adresată pârâtei N.I.S. ori la pretinsa rea-credință manifestată de către aceasta din urmă sunt irelevante, deoarece apartamentul cumpărat nu a aparținut niciodată lui I.S.E. sau autorilor săi.



În contextul arătat, este irelevantă analiza celorlalte critici formulate de recurenta-pârâtă N.I.S. conform art. 304 pct. 9 și 10, art. 312 alin. (1)-(3) și art. 314 C. proc. civ., acest recurs fiind admis, în sensul casării deciziei atacate, ca și a sentinței care a precedat-o, în ceea ce privește cererile reclamantei de a se constata nulitatea titlului de proprietate al recurentei și de retrocedare a apartamentului care aparținea acesteia.

II. Cu referire la recursul pârâtei S.M.S., a fost respins, pentru considerentele ce vor urma:

Regimul juridic aplicabil contractului de vânzare-cumpărare nr. 808/26216 din 17 octombrie 1996, aflat la dosar nr. 20660/1997 al Judecătoriei Sectorului 1 București, este cel reglementat de Legea nr. 112/1995.

La interogatoriul aflat la dosar nr. 466/1999 al Tribunalului București, Secția a V-a civilă și de contencios administrativ, pârâta S.M.S. a recunoscut că, anterior cumpărării apartamentului, aflase despre intenția reclamantei de a redobândi imobilul.

Așa fiind, nu poate fi reținută buna-credință a acestei recurente la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Articolul 1898 C. civ. definește buna-credință ca fiind credința posesorului că cel de la care a dobândit imobilul avea toate însușirile cerute de lege spre a-i putea transmite proprietatea.

Condițiile validării actelor de înstrăinare cu titlu oneros consimțite de proprietarul aparent sunt:

– buna-credință a terțului dobânditor, ca rezultat al unei erori asupra calității de proprietar a transmițătorului, în momentul încheierii actului trebuie să fie lipsită de orice culpă și îndoială;

– eroarea invocată de terțul dobânditor cu privire la calitatea de proprietar a lui *non dominus* trebuie să fie o eroare comună, împărtășită de toată lumea;

– eroarea terțului trebuie să fie nu numai comună, dar și invincibilă, adică de neînlăturat.

Or, în speță, pârâta S.M.S. nu a demonstrat eroarea comună și invincibilă în care s-ar fi aflat în momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu privire la calitatea de proprietar a statului.

În plus, așa cum reiese din actele și lucrările dosarului, apartamentul nu putea fi supus vânzării în temeiul art. 9 din Legea nr. 112/1995, pentru că, fiind liber la data intrării în vigoare a legii, era susceptibil de a fi restituit în natură fostului proprietar, conform art. 2 din Legea nr. 112/1995.

## 61. Insuficiența nevalabilității titlului înstrăinătorului în aprecierea valabilității actului de înstrăinare

**Argumentul instanței, în sensul că nulitatea contractului este atrasă de calitatea vânzătorului care era un *non dominus*, este insuficient în absența unui suport legal care să permită această concluzie.**

**Examinarea atitudinii cumpărătorilor față de titlul înstrăinătorului, dacă aveau sau nu cunoștință că imobilul aparținea ori nu vânzătorului, este esențială în rezolvarea cauzei.**

*I.C.C.J., Secția civilă, decizia nr. 3855 din 20 mai 2004*

Prin cererea înregistrată la Judecătoria Brașov la 18 iunie 1996, reclamanta S.D.M.O. a chemat în judecată pârâții Municipiul Brașov, prin Primar, și SC R. SRL Brașov, solicitând a se dispune rectificarea CF nr.14446 Brașov privind imobilul cu nr. top 5734/2/4/1 lotul I format din 2 apartamente, etaj și mansardă, cu restabilirea situației anterioare, respectiv prin reînscrierea dreptului ei de proprietate asupra imobilului, constatând că intabularea Statului Român cu titlu de naționalizare este nevalabilă.

Reclamanta a mai cerut obligarea pârâților la predarea imobilului în deplină proprietate și posesie.

În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că cota de ½ parte din imobilul menționat a constituit proprietatea ei cu titlu de dotă, înscrisă ca atare în cartea funciară, iar în anul 1964, asupra acestei cote s-a intabulat Statul Român ca proprietar cu titlu de naționalizare la B 9.

În anul 1989, prin sentința civilă nr. 7132 a Judecătoriei Brașov, s-a dispus sistarea indiviziunii privind întregul imobil și s-a atribuit Statului Român lotul nr.1 cu nr.top nou 5734/2/4/1 format din 2 apartamente, mansardă și etaj.

S-a mai arătat în motivarea acțiunii că imobilul a trecut la stat prin naționalizare cu încălcarea prevederilor art. II din Decretul nr. 92/1950, reclamanta fiind exceptată de la naționalizare, întrucât era casnică iar soțul ei funcționar.

Prin sentința civilă nr. 14073 din 4 decembrie 1996 a Judecătoriei Brașov, s-a respins acțiunea reclamantei, cu motivarea că titlul ce a stat la baza intabulării dreptului de proprietate al Statului Român era valabil.



Apelul declarat de reclamantă împotriva acestei sentințe a fost admis de Tribunalul Brașov prin decizia civilă nr. 2329 din 18 decembrie 1997, care a desființat sentința și a trimis cauza spre rejudecare aceleiași instanțe, respingând totodată cererea de intervenție formulată de intervenientul V.E. în interesul pârâților Primăria Brașov și SC R. SRL Brașov.

Respingerea acestei cereri de intervenție a fost motivată cu tardivitatea formulării ei, ea se putea introduce doar în fața primei instanțe, și nu ulterior, iar casarea cu trimitere s-a impus pentru că instanța nu a intrat în cercetarea fondului cauzei.

În rejudecare, reclamanta și-a completat acțiunea, solicitând constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 24 aprilie 1998 între SC R. SRL Brașov și intervenientul V.E. și a extins acțiunea și față de acesta, iar ulterior, la 4 septembrie 1998, și față de soția intervenientului, V.A.

La 2 mai 1998, I.E. a formulat cerere de intervenție în interesul pârâților, motivând că a făcut demersuri pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare al apartamentului pe care îl ocupă în imobil, în temeiul Legii nr. 112/1995 și, ulterior, intervenienții V.E. și A. au formulat cerere de intervenție în nume propriu, cerând respingerea acțiunii reclamantei.

Față de valoarea imobilului de 822.000.000 lei, Judecătoria Brașov, prin sentința civilă nr. 226 din 8 ianuarie 1999, a declinat competența de soluționare a cauzei în favoarea Tribunalului Brașov.

Această din urmă instanță (în rejudecare) a pronunțat sentința civilă nr. 172 din 24 martie 2000, prin care a admis cererile de intervenție atât în interesul pârâților, cât și cererea de intervenție formulată de V.E. și V.A. în interes propriu și a respins în întregime acțiunea reclamantei, așa cum a fost completată și extinsă.

Sentința a fost atacată cu apel de reclamantă la Curtea de Apel Brașov care, prin decizia nr. 82 din 28 iunie 2000, admițând apelul, a desființat sentința și a trimis cauza spre rejudecare primei instanțe.

În motivarea soluției, instanța a reținut că s-a omis verificarea susținerilor reclamantei cu privire la aplicarea dispozițiilor art. II din Decretul nr. 92/1950, ea menționând în cererea introductivă că la data naționalizării era casnică, iar soțul acesteia funcționar, aspecte neanalizate de instanță.

Recursurile declarate de Municipiul Brașov, prin Primar, de intervenientele I.E.E., ca succesoare a intervenientului I.E., decedat pe parcursul soluționării cauzei, și I.L., precum și de intervenienții

V.E. și V.A. au fost admise prin decizia nr. 2484 din 15 mai 2001 pronunțată de Curtea Supremă de Justiție, Secția civilă, care a apreciat că instanța de apel a pronunțat decizia fără a cerceta fondul pricinii, anume aplicabilitatea prevederilor art. II din Decretul nr. 92/1950.

În rejudecare, Tribunalul Brașov, Secția civilă, prin sentința nr. 322 din 12 octombrie 2001, a respins acțiunea reclamantei precizată și completată, a admis cererile de intervenție în interesul pârâților formulate de intervenientul V.E., precum și cea formulată de intervenienții I.E. și I.L.

Totodată, s-a anulat ca lipsită de obiect cererea de intervenție în interes propriu formulată de intervenienții V.E. și V.A.

În argumentarea acestei soluții, cu referire la acțiunea reclamantei, instanța a reținut că titlul statului, care a stat la baza intabulării, îl constituie hotărârea judecătorească de partaj ulterioară naționalizării prin care i s-a atribuit lotul nr. 1, astfel rectificarea de carte funciară nu se poate dispune, pentru că intabularea are la bază un titlu valabil, nefiind posibilă restabilirea situației anterioare și nici obligarea pârâților la predarea imobilului în favoarea reclamantei.

În ce privește contractul de vânzare-cumpărare intervenit între SC R. SRL Brașov și V.E. și A., el a fost încheiat cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995, intervenienții aveau calitatea de chiriași la data cumpărării și erau dobânditori de bună-credință, urmând a respinge și capătul de cerere privind constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

Împotriva sentinței a declarat apel reclamanta, care a fost admis prin decizia civilă nr. 5, pronunțată la 8 februarie 2002 de Curtea de Apel Brașov.

Prin decizie s-a schimbat în parte sentința primei instanțe, s-a admis acțiunea, cu completările și precizările formulate de reclamantă, în contradictoriu cu pârâții Municipiul Brașov, prin Primar, SC R. SRL Brașov, V.E. și V.A. și, în consecință, s-a dispus rectificarea CF nr. 14446 Brașov, imobil de sub A+2, nr. top 5734//2/4/1, lotul I, format din 2 apartamente, etaj și mansardă, cu restabilirea situației anterioare, în sensul reînscrierii dreptului de proprietate al reclamantei.

Prin aceeași hotărâre s-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 20779 din 15 noiembrie 1996 încheiat între SC R. SRL Brașov și pârâții V.E. și V.A.



Totodată, s-au respins cererile de intervenție în interesul pârâților formulate de intervenienții V.E., I.E. – decedat, cerere continuată de I.E.E. și I.L., în calitate de succesoare, I.E.E. și în nume propriu.

S-a menținut dispoziția de anulare ca lipsită de obiect a cererii de intervenție formulată de V.E. și V.A.

În considerentele deciziei, instanța de apel a reținut că s-a făcut o aplicare greșită a legii, astfel, prevederile art. 34 pct. 1 din Decretul-lege nr. 115/1938 referitor la rectificarea intabulării în cartea funciară sunt pe deplin aplicabile speței, întrucât imobilele preluate de stat cu nerespectarea prevederilor legale în vigoare la data respectivă sunt considerate ca fiind trecute fără titlu în posesia acestuia și nu intră sub incidența Legii nr. 112/1995, deci intabularea nu a avut la bază un titlu valabil.

Nerespectarea dispozițiilor Decretului nr. 92/1950 a constat în ignorarea prevederilor art. II care enumera categorii de persoane cărora nu li se aplică, fiind exceptați de la naționalizare reclamanta, care era casnică, și soțul acesteia, funcționar, dar și alt considerent impunându-se cu privire la preluare, acela că lista pe care figurează reclamanta nu este cea inițială la Decretul nr. 92/1950, ci una emisă ulterior, printr-o hotărâre a Consiliului de Miniștri, nepublicată și care nu putea avea valoarea unei legi, cunoscut fiind că hotărârile Consiliului de Miniștri erau emise în baza și pentru aplicarea legilor.

Prin urmare, imobilul a fost preluat de stat fără titlu, prin încălcarea prevederilor art. II din decretul de naționalizare, dar și a prevederilor art. 645 C. civ.

Titlul statului, așa cum rezultă din cartea funciară, este naționalizarea, indiferent de operațiunea juridică a împărțelii, care, pe lângă faptul că a survenit ulterior naționalizării, avea doar caracter declarativ, și nu constitutiv de drepturi.

Ca o consecință a preluării acestei părți a imobilului fără titlu, care astfel nu intra sub incidența Legii nr. 112/1995, nici vânzarea imobilului către chiriași nu avea suport legal, statul neputând înstrăina ceea ce nu a avut niciodată în patrimoniu.

Cu privire la buna-credință, este inoperantă față de considerentele expuse și față de succesiunea actelor în timp și, în plus, „este suficient ca una din părți să utilizeze contractul în scopuri ilicite sau imorale pentru ca interesul general să impună desființarea lui".

La 11 martie 2002, reclamanta a formulat cerere de completarea hotărârii, solicitând, în temeiul art. $281^2$ C. proc. civ., să se dispună completarea deciziei cu obligarea pârâților de a-i preda în deplină

proprietate şi posesie imobilul lotul I format din 2 apartamente, identificat prin numărul cărţii funciare şi a numărului topografic din hotărâre, precum şi constatarea preluării fără titlu a acestui imobil de către stat.

În motivarea cererii, reclamanta învederează că ea a formulat şi aceste două capete de cerere, asupra cărora instanţa a omis să se pronunţe.

Cererea reclamantei a fost admisă în parte prin decizia civilă nr. 25 din 5 aprilie 2002, pronunţată de Curtea de Apel Braşov, care a dispus completarea considerentelor şi a dispozitivului, în sensul respingerii acţiunii în revendicare formulate de reclamantă.

Prin aceeaşi decizie s-a respins cererea de completare a hotărârii cu privire la constatarea preluării fără titlu a imobilului.

În justificarea soluţiei, instanţa a reţinut că, într-adevăr, a omis a se pronunţa asupra acţiunii în revendicare şi urmează a se completa în sensul respingerii acţiunii în revendicare, întrucât, din definiţia dată de legiuitor în art. 480 şi art. 481 C. civ., o astfel de acţiune aparţine proprietarului neposesor, iar potrivit art. 17 din Decretul-lege nr. 115/1938, înscrierea în cartea funciară are caracter constitutiv de drepturi, prin urmare, o astfel de acţiune este prematur formulată.

În ce priveşte al doilea petit al cererii de completare, privind constatarea preluării de către stat, fără titlu, a imobilului, instanţa a constatat că rectificarea cărţii funciare s-a dispus în temeiul art. 34 pct. 1 din Decretul-lege nr. 115/1938, care face referire expresă la cazul nevalabilităţii titlului, ceea ce face inutilă reproducerea acestei precizări în dispozitivul hotărârii.

Împotriva deciziei nr. 5 din 8 februarie 2002 pronunţată de instanţa de apel au declarat recurs pârâţii SC R. SRL Braşov, V.A. şi E., precum şi intervenientele I.E.E. şi I.L., iar împotriva deciziei nr. 25 din 5 aprilie 2002 de completare a dispozitivului hotărârii a declarat recurs reclamanta.

În legătură cu recursul declarat de pârâta SC R. SRL Braşov, după expunerea unor consideraţii referitoare la prevederile art. 17 şi art. 27 din Decretul-lege nr. 115/1938 şi art. 786 C. civ. privind efectul împărţelii, recurenta susţine că prin efectul naţionalizării persoanele nominalizate în listele anexă la Decretul nr. 92/1950 au pierdut dreptul de proprietate asupra imobilului, care a revenit statului.

La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare între recurentă şi intimatul-intervenient, imobilul aflat în litigiu era proprietatea statului, care îl putea înstrăina, au fost respectate prevederile Legii nr. 112/1995, cumpărătorii au fost de bună-credinţă, care se prezumă, iar prezumţia nu a fost răsturnată, atât vânzătorul, cât şi cumpărătorul au crezut în realitatea menţiunilor din cartea funciară.



Ca argument, recurenta face referire şi la prevederile Legii nr. 10/2001.

Recurenta solicită admiterea recursului, modificarea deciziei şi, rejudecând, să se menţină sentinţa civilă nr. 322 din 12 octombrie 2001 pronunţată de Tribunalul Braşov.

Cu privire la recursul pârâţilor V.E. şi V.A., aceştia arată că hotărârea atacată expune motive contradictorii şi străine pricinii, interpretează greşit actul juridic dedus judecăţii, instanţa a schimbat natura şi înţelesul acestuia şi decizia a fost pronunţată prin aplicarea greşită a legii şi fără a arăta motivele pentru care a înlăturat apărările invocate de recurenţi.

Recurenţii mai susţin că imobilul a trecut cu titlu valabil în proprietatea statului, prin efectul naţionalizării, intimata-reclamantă fiind menţionată în listele anexă.

Din înscrisurile existente la dosar rezultă că pretinşii proprietari au încasat chirie pentru imobil din anul 1932, deci erau exploatatori de locuinţe, şi din acest motiv nu puteau fi exceptaţi de la naţionalizare şi, în plus, imobilul nu făcea parte din categoria celor reglementate de legea reparatorie.

Contrar menţiunilor din cartea funciară, unde apare la B 9 numărul cererii de intabulare 92484/1964 şi Decretul nr. 92/1950, instanţa a reţinut inexistenţa titlului statului, ignorând şi faptul că imobilul era grevat de o ipotecă în favoarea primăriei, ceea ce presupune neplata datoriilor către stat şi nerespectarea clauzelor contractului de vânzare-cumpărare încheiat de antecesorii reclamantei în 1924.

Faptul că recurenta nu a atacat hotărârea de partaj pronunţată echivalează cu acceptarea de către ea a naţionalizării.

Recurenţii mai relevă că intimata-reclamantă nu a satisfăcut obligaţia timbrării acţiunii în revendicare şi soluţia de constatare a nulităţii contractului de vânzare-cumpărare este greşită, nici o probă nu a fost administrată şi nu s-a dovedit cu nimic răsturnarea prezumţiei bunei-credinţe şi nici că vânzătorul recurent ar fi cunoscut la data vânzării faptul că apartamentul nu putea fi înstrăinat.

Recurenţii solicită admiterea recursului şi, în fond, respingerea acţiunii intimatei-reclamante, prin menţinerea dispoziţiilor sentinţei civile nr. 322 din 12 octombrie 2001 a Tribunalului Braşov.

Privitor la recursul intervenientelor I.E.E. și I.L., ele critică decizia atacată pentru greșita încadrare juridică și interpretare a legii, instanța de apel a făcut confuzie privind momentul în care statul a devenit proprietar.

Recurentele susțin că actele prezentate de intimata-reclamantă, cu care a încercat să convingă că la data naționalizării era casnică, sunt neconcludente, iar rectificarea de carte funciară se putea dispune numai în anumite condiții, ignorate de instanța de apel, care nu a luat în considerare atitudinea oscilantă a intimatei-reclamante, față de repetatele modificări și completări de acțiune.

Recurentele mai relevă că intimata-reclamantă nu a respectat procedurile prevăzute de Legea nr. 112/1995 și normele metodologice de aplicare a acesteia, solicitând în final admiterea recursului, casarea deciziei atacate și menținerea sentinței pronunțate de prima instanță.

Reclamanta S.D.M.O. a declarat recurs împotriva deciziei civile nr. 25 din 5 aprilie 2002, prin care s-a admis în parte cererea ei de completare a deciziei pronunțate în apel.

Recurenta solicită admiterea în întregime a cererii de completare a dispozitivului, în sensul de a se adăuga și constatarea preluării de către stat a imobilului fără titlu, justețea acestei cereri rezultând din întregul probatoriu administrat și nu există nici un motiv pentru a se respinge completarea dispozitivului cu acest petit.

De asemenea, recurenta cere completarea dispozitivului privitor la acțiunea în revendicare în sensul admiterii acestei cereri, fiind greșită argumentarea că cererea este prematur formulată, existând o contradicție între această soluție și dispozitivul deciziei nr. 5 din 8 februarie 2002 a Curții de Apel Brașov, în care se arată că acțiunea ei, cu completările și precizările făcute, este admisă, ceea ce presupune că s-a admis în totalitate și aceasta este în dezacord cu respingerea capătului de cerere privind revendicarea dispusă prin decizia completatoare, pe care o atacă cu prezentul recurs.

Recursurile declarate sunt întemeiate și au fost admise, în sensul și pentru motivele ce se vor expune.

Prin decizia atacată s-a admis acțiunea recurentei-reclamante, inclusiv capătul de cerere privind constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 20779 din 15 noiembrie 1996 încheiat între pârâții SC R. SRL Brașov și soții V.E. și V.A.

În justificarea acestei soluții, instanța a invocat preluarea fără titlu a imobilului de către stat, situație în care acesta nu intră sub incidența



Legii nr. 112/1995, deci nu putea fi vândut chiriașilor, pentru că statul, nefiind proprietar, nu putea înstrăina ceea ce nu avea în patrimoniu.

Cu referire la buna-credință, instanța a reținut că este inoperantă față de considerentele expuse și totuși a făcut sublinierea, preluată din doctrină, că „este suficient ca una din părți să utilizeze contractul în scopuri ilicite sau imorale pentru ca interesul general să impună desființarea sa".

Argumentele aduse de instanța de apel nu pot fi primite și nu pot fundamenta soluția adoptată privind constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare.

În primul rând, vânzarea lucrului altuia, adică a unui bun individual determinat care nu aparține vânzătorului la momentul contractării, în ipoteza în care cumpărătorul ar fi de bună-credință, nu este lovită de nulitate absolută, fiind în optica unor autori doar anulabilă, iar a altora rezolubilă, diversitate de opinii datorată absenței reglementării legale a vânzării lucrului altuia.

În al doilea rând, referitor la buna-credință, art. 1898 alin. (1) C. civ. prevede: „buna-credință este credința posesorului că, cel de la care a dobândit imobilul, avea toate însușirile cerute de lege pentru a-i transmite proprietatea". Cu toate că textul menționat se referă la uzucapiunea de scurtă durată, care pretinde pe lângă justul titlu și buna-credință a posesorului, el este incident și altor situații, cum este cea în discuție.

Buna-credință se prezumă, prevede art. 1899 alin. (2) C. civ., dar această prezumție este relativă, astfel încât poate fi combătută prin orice mijloc de probă.

Instanța a cărei hotărâre se atacă a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare privind imobilul, încheiat între intimații SC R. SRL Brașov, ca vânzător, și V.E. și V.A., în calitate de cumpărători, fără a analiza dacă sunt ori nu temeiuri, dovedite prin probe, de răsturnare a prezumției bunei-credințe a dobânditorilor, deoarece numai existența probată a relei-credințe, antonimul bunei-credințe, poate duce la neincidența teoriei fondate pe *error communis facit ius*, cu consecința desființării contractului de vânzare-cumpărare, prin sancțiunea nulității absolute.

Argumentul, expus în considerentele deciziei recurate, pentru a justifica soluția de constatare a nulității contractului pe motivul că înstrăinătorul era un *non dominus*, nu este suficient, în absența unui suport legal care să permită această concluzie, precum și teza, preluată

de instanţă din doctrină, privind desfiinţarea contractului când doar o parte a utilizat contractul în scop ilicit, chiar fără ştiinţa celeilalte părţi, teză pentru care, de asemenea, nu există temei de drept.

Aşadar, examinarea atitudinii intimaţilor cumpărători faţă de titlul înstrăinătorului, dacă aveau sau nu în cunoştinţă că imobilul aparţinea ori nu vânzătorului, este esenţială în rezolvarea cauzei, aspect omis de instanţă a fi verificat, ceea ce impune admiterea tuturor recursurilor, casarea hotărârii date în apel, nefiind posibilă scindarea capetelor de cerere care compun acţiunea intimatei-reclamante, a fost admis pe cale de consecinţă şi recursul reclamantei împotriva încheierii de completare a hotărârii, iar soluţia preconizată face inutilă cercetarea celorlalte motive de recurs, formulate de părţi, care vor fi avute în vedere la soluţionarea cauzei în rejudecare.

Drept urmare, au fost admise toate recursurile formulate, au fost casate ambele decizii atacate, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la instanţa de apel.

## 62. Vânzătorul şi cumpărătorul – părţi în acţiunea în revendicare aflată pe rolul instanţei

**În condiţiile în care nu numai că nu au fost în eroare cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului, ci chiar au cunoscut acest lucru în calitatea pe care o aveau de pârâţi în procesul de revendicare aflat pe rolul instanţei la data încheierii actului, prin încheierea actului juridic în timpul litigiului ce avea ca obiect revendicarea şi cunoscând, inevitabil, cine este adevăratul proprietar al imobilului, cumpărătorii nu numai că nu sunt de bună-credinţă, ci au urmărit vătămarea şi păgubirea gravă a adevăratului proprietar, prin lipsirea acestuia de un drept legitim.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 8127 din 19 octombrie 2005*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

Prin sentinţa civilă nr. 189 din 29 iunie 2001, Tribunalul Prahova, Secţia civilă, a admis acţiunea formulată de reclamanta A.E.T. şi a obligat pe pârâţii Oraşul Sinaia, prin Primar, Consiliul Local Sinaia, judeţul Prahova, SC O.N.T.C. Bucureşti, Compania de Turism M. Sinaia, SC C. SA Sinaia, SC M. SA Ploieşti, SC A. SRL Sinaia, SC F.R. SRL Sinaia, SC P.B. SA şi pe intervenienta SC V. SRL Sinaia, prin administrator V.G., să-i lase în deplină proprietate şi posesie reclamantei imobilul – construcţii şi teren în suprafaţă de 1630 mp – situat în Sinaia, B-dul Carol I nr. 22, astfel cum a fost identificat prin rapoartele de expertiză topometrică întocmite.



S-a dispus anularea contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 633/1999 încheiat între pârâtele SC M. SA Ploieşti şi SC F.R. SRL Sinaia şi anularea parţială a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2611/1998 încheiat între pârâtele SC C. SA Sinaia şi SC P.B. SA Sinaia numai în ceea ce priveşte partea veche din construcţia şi terenul proprietatea reclamantei.

S-a admis cererea reconvenţională promovată de pârâta SC A. SRL Sinaia şi a fost obligată reclamanta să plătească suma de 69.310.902 lei reprezentând contravaloarea îmbunătăţirilor aduse de pârâtă la imobilul în litigiu şi stabilite prin raportul de expertiză.

S-a admis cererea reconvenţională formulată de pârâta SC V. SRL Sinaia şi a fost obligată reclamanta să-i plătească pârâtei suma de 127.073.000 lei reprezentând contravaloarea îmbunătăţirilor efectuate de pârâtă la imobilul în litigiu, conform raportului de expertiză.

S-a admis cererea reconvenţională formulată de pârâta SC P.B. SA Sinaia şi a fost obligată reclamanta să plătească pârâtei suma de 109.270.621 lei reprezentând contravaloarea lucrărilor de îmbunătăţire efectuate de pârâtă la partea veche a imobilului în litigiu, conform raportului de expertiză.

A fost obligată reclamanta la plata sumei de 12.976.620 lei cu titlu de cheltuieli de judecată către pârâta SC V. SRL Sinaia.

Pentru a hotărî astfel, tribunalul a reţinut şi motivat că, potrivit actelor de proprietate şi a celor de stare civilă depuse la dosar, reclamanta a făcut dovada că este moştenitoarea lui R.S., care a dobândit în proprietate imobilul – construcţie şi teren – situat, actualmente, în Sinaia, B-dul Carol 1 nr. 22, judeţul Prahova. Imobilul a fost naţionalizat în baza Decretului nr. 92/1950, în mod abuziv şi cu încălcarea prevederilor acestui act normativ, întrucât autorul reclamantei, la moştenirea căruia acesta vine prin reprezentarea mamei sale decedate, era exceptat de la naţionalizare prin dispoziţiile art. II din Decretul nr. 92/1950.

Autorul reclamantei a dobândit nemişcătorul din veniturile obţinute din practicarea activităţii de farmacist şi, chiar dacă această activitate îmbrăca şi un aspect comercial, preluarea imobilului a avut loc abuziv şi cu încălcarea legii, astfel că atât statul, cât şi instituţiile

care îl dețin sunt obligate, în temeiul art. 480 C. civ., să restituie bunul reclamantei.

Imobilul proprietatea autorului reclamantei a fost identificat prin expertizele efectuate în cauză, cu mențiunea că pentru anumite porțiuni din bun există contracte de închiriere și de vânzare-cumpărare. Cu referire la contractul de vânzare-cumpărare încheiat între SC M. SA Ploiești și SC F.R. SRL Sinaia, în acest act s-a stipulat că pârâta-cumpărătoare își asumă toate riscurile și consecințele produse de situația în care fostul proprietar sau moștenitorii acestuia vor câștiga partea de construcție vândută, cu atât mai mult cu cât societatea cumpărătoare a fost atenționată, pe cale de notificare, să nu încheie contractul de vânzare-cumpărare.

Cu privire la contractul de vânzare-cumpărare invocat de pârâta SC P.B. SRL, s-a reținut că acest act are ca obiect atât o parte adăugată construcțiilor inițiale și care a aparținut, într-adevăr, vânzătoarei SC C. SA Sinaia, cât și o parte din construcția veche, care a aparținut autorului reclamantei și asupra căreia vânzătoarea SC C. SA Sinaia nu avea nici un drept, situație recunoscută de Primăria Orașului Sinaia, astfel că tribunalul, pentru această ultimă parte din construcție, a dispus anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare încheiat la data de 7 octombrie 1998.

Tribunalul a găsit ca fiind întemeiate cererile prin care pârâtele sau intervenienta au solicitat reclamantei să le restituie cheltuielile legate de îmbunătățirile aduse imobilului.

Curtea de Apel Ploiești, Secția civilă, prin decizia nr. 119 din 16 noiembrie 2001, a admis apelul declarat de intervenienta SC V SRL Sinaia, a schimbat în parte sentința tribunalului, în sensul că a admis cererea de intervenție, în loc de cererea reconvențională, și a acordat apelantei un drept de retenție până la achitarea de către reclamantă a debitului reprezentând contravaloarea îmbunătățirilor aduse imobilului.

Prin aceeași decizie s-au menținut celelalte dispoziții ale sentinței și au fost respinse ca nefondate apelurile declarate de pârâtele SC O.N.T.C. SA, SC C. SA Sinaia, SC M. SRL Ploiești, SC F.R. Sinaia și SC P.B. SA Sinaia.

Împotriva deciziei date în apel, în termen legal, au declarat recurs pârâtele SC M. SA Ploiești, SC O.N.T.C. SA București, SC P.B. SRL Sinaia, SC F.R. SRL Sinaia, SC C. SA (în prezent, SC R. SA – Sucursala Sinaia) și intervenienta SC V. SRL Sinaia.

În recursul declarat, pârâta SC O.N.T.C. SA București a invocat următoarele motive de casare: în mod greșit instanțele au reținut că autorul reclamantei făcea parte din categoria persoanelor exceptate de la naționalizare pentru singurul considerent că era farmacist, deoarece, în realitate, era agent economic cu capital privat, înregistrat la registrul comerțului cu firma „C.S." având ca obiect al comerțului farmacie, hotel, restaurant și camere mobilate, iar imobilul naționalizat reprezenta „Hotel B."; reclamanta nu are calitate procesuală activă, întrucât, deși prezintă la dosar un certificat de moștenitor, în realitate, nu a acceptat succesiunea în termenul prevăzut de art. 700 C. civ.; certificatul de căsătorie al mamei reclamantei prezintă vicii de fond și erori materiale; instanțele de fond și de apel au acordat mai mult teren decât s-a cerut, deoarece din contractele de vânzare-cumpărare din anii 1905 și 1925 rezultă că bunicul reclamantei a cumpărat suprafața totală de 1357 mp, în timp ce instanțele au restituit suprafața de 1630 mp.



Pârâta SC P.B. SRL Sinaia a invocat următoarele critici: greșit au reținut instanțele că recurenta a fost de rea-credință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 2611 din 7 octombrie 1998, deoarece vânzătoarea SC C. SA Sinaia a fost notificată de reclamantă abia la data de 15 decembrie 1998, după încheierea contractului de vânzare-cumpărare; nici reclamanta și, ulterior, nici instanțele nu au indicat temeiul de drept pentru care s-a constatat nulitatea absolută parțială a contractului de vânzare-cumpărare; greșit instanțele au reținut că autorul reclamantei era o persoană exceptată de la naționalizare, ca simplu farmacist, pentru că în realitate făcea parte din „categoria marilor comercianți", imobilul naționalizat având, în total, 39 de camere, fiind farmacie, hotel și restaurant; vânzătoarea SC C. SA Sinaia a dobândit imobilul cu respectarea Legii nr. 15/1990; dispozitivul sentinței nu este clar, întrucât nu este evidențiată partea veche a construcției pentru care s-a dispus anularea contractului.

Pârâta SC F.R. SRL Sinaia a invocat următoarele motive de recurs: reclamanta nu a probat calitatea procesuală activă, fiind irelevant că la dosarul cauzei a prezentat un certificat de moștenitor, cât timp nu a dovedit că a acceptat în termenul de șase luni succesiunea defunctului R.S.; lipsa calității de succesor rezultă și din „neconcordanțele inadmisibile" cuprinse în actele de stare civilă ale autorilor reclamantei; acțiunea reclamantei este inadmisibilă, cât timp a fost întemeiată pe prevederile Legii nr. 112/1995 și ale Legii nr. 10/2001; nelegal s-a dispus anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 633/1999, deoarece vânzătoarea SC M. SA era, la data încheierii actului, proprietara absolută a bunului vândut, iar recurenta a fost

subdobânditoare de bună-credință; notificarea întocmită de reclamantă „nu are nici valoare juridică și nu poate constitui temei pentru aprecierea relei-credințe"; ca efect al constatării nulității contractului de vânzare-cumpărare, instanțele erau datoare să dispună și cu privire la efectele nulității, respectiv repunerea părților în situația anterioară; titlul vânzătoarei SC M. SA a fost constituit cu respectarea prevederilor Decretului nr. 92/1950, bunicul reclamantei nefiind „un simplu farmacist, ci avea calitatea de mare comerciant", iar bunul naționalizat avea destinația de hotel.

În recursul declarat, pârâta SC C. SA (în prezent, SC R. SA – Sucursala Sinaia) a invocat următoarele critici: lipsa calității procesuale active a reclamantei, dedusă din încălcarea prevederilor art. 668 C. civ., nefiind îndeplinite condițiile referitoare la reprezentarea succesorală, pe de o parte, iar, pe de altă parte, reclamanta nu a dovedit că a acceptat succesiunea defunctului său bunic în termenul legal de 6 luni; reclamanta nu a putut beneficia de prevederile Legii nr. 112/1995, deoarece imobilul revendicat nu a avut destinația de locuință; nu s-a dovedit că autorul reclamantei era exceptat de la aplicarea prevederilor Decretului nr. 92/1950, „având în vedere calitatea sa de mare comerciant"; nu a existat nici un motiv care să justifice anularea contractului încheiat între recurentă și SC P.B. SA Sinaia, deoarece SC C. SA a fost de bună-credință când a intrat în posesia bunului, având reprezentarea că statul îl deține cu titlu valabil.

Intervenienta SC V. SRL Sinaia a invocat următoarele critici: pentru termenul de judecată din 16 noiembrie 2001, când s-a acordat termen în continuare, Consiliul Local Sinaia nu a fost citat cu respectarea prevederilor legale; instanța de apel nu s-a pronunțat asupra cererii de chemare în garanție, în sensul obligării Consiliului Local Sinaia, în subsidiar, la plata contravalorii lucrărilor de îmbunătățire a imobilului; instanța de apel a aplicat greșit prevederile art. 297 C. proc. civ., întrucât, fiind vorba de o nepronunțare, trebuia dispusă reluarea judecății la instanța de fond; reclamanta nu a acceptat succesiunea pretinsului autor nici expres, nici tacit, astfel că, deși a depus un certificat de moștenitor, nu și-a probat calitatea procesuală activă.

Recursurile pârâtelor și al intervenientei nu sunt fondate.

Prin acțiunea promovată la data de 16 noiembrie 2000 și fondată în drept pe prevederile art. 480 și art. 481 C. civ., reclamanta A.E.T. a revendicat de la Consiliul Local Sinaia, județul Prahova, și de la societățile pârâte imobilul situat în Sinaia, B-dul Carol I nr. 22 (fost B-dul Ghica nr. 73, fost B-dul Lenin nr. 22), compus din construcții și teren în suprafață de 1.447 mp.



Ulterior, la termenul din 9 februarie 2001, reclamanta și-a completat și întregit acțiunea introductivă de instanță, în sensul că:

– suprafața de teren revendicată de la pârâți este de 1.630 mp, astfel cum a fost identificată și determinată prin raportul de expertiză tehnică imobiliară;

– s-a cerut anularea parțială a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2611/1998 încheiat între vânzătoarea SC C. SA și cumpărătoarea SC P.B. SRL pentru partea de construcție care a aparținut autorului reclamantei;

– s-a solicitat constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 633 din 28 iulie 1999 încheiat între vânzătoarea SC M. SA Ploiești și cumpărătoarea SC F.R. SRL Sinaia, contract care a avut ca obiect partea de construcție cu destinația de farmacie și care a aparținut autorului reclamantei.

În justificarea demersului său judiciar, reclamanta a dovedit că imobilul, situat actualmente în Sinaia, B-dul Carol I nr. 22, a fost dobândit în proprietate de R.S. prin contractele de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 1864 din 16 martie 1905 și nr. 8816 din 2 octombrie 1925.

Proprietarul R.S. a fost farmacist și, prin Decretul-regal nr. 1701 din 29 martie 1900, în urma unui concurs, i s-a „acordat dreptul de a deschide o farmacie în comuna urbană Sinaia, din județul Prahova". Imobilul revendicat de reclamantă a fost trecut în proprietatea statului prin naționalizare, în temeiul Decretului nr. 92/1950.

Din adresa nr. 165 din 14 ianuarie 1997 și din cererea de înmatriculare la registrul comerțului (Camera de Comerț și Industrie Ploiești) din data de 24 septembrie 1931 rezultă că obiectul și felul comerțului întreprins de R.S. în imobilul din Sinaia, B-dul Carol I nr. 22, până la naționalizare, era: „Farmacie centrală, Hotel, Restaurant și camere mobilate".

Potrivit art. 6 alin. (1) din Legea nr. 213/1998, fac parte din domeniul public sau privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale și bunurile dobândite de stat în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, dacă au intrat în proprietatea statului în temeiul unui titlu valabil, cu respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care România era parte și a legilor în vigoare la data preluării lor de către stat.

Reglementarea pe care o consacră textul citat pornește de la constatarea că, în lumina principiilor juridice unanim cunoscute, categoria de bunuri la care se referă articolul menționat aparține în proprietate Statului Român, numai dacă aceste bunuri au fost dobândite cu respectarea condițiilor enunțate de textul examinat. În caz contrar, în situația imobilelor preluate de stat fără respectarea Constituției, a tratatelor internaționale la care România era parte și a legilor în vigoare la data preluării lor de către stat, dreptul de proprietate al persoanei fizice nu a fost legal desființat, iar statul nu a devenit un adevărat proprietar.

Această constatare reprezintă o prerogativă pe deplin compatibilă cu competența instanțelor judecătorești de a stabili, în fiecare caz în parte, valabilitatea actului de preluare și dacă, la speța dedusă judecății, prevederile Decretului nr. 92/1950 erau în concordanță cu reglementările amintite.

Astfel, în anul 1950, când imobilul revendicat a fost naționalizat, era în vigoare Constituția din 1948, care, în art. 8, prevedea că proprietatea particulară și dreptul de moștenire erau garantate, iar proprietatea particulară agonisită prin muncă și economisire se bucura de o protecție specială.

Nu se poate afirma în speța dedusă judecății că Decretul nr. 92/1950 a constituit un mijloc legal de dobândire a proprietății imobilului, cât timp din interpretarea prevederilor art. 480 C. civ. rezultă că proprietatea este dreptul unei persoane de a se folosi de un bun, de a-i culege fructele și de a dispune de el, iar potrivit art. 481 din același cod, nimeni nu poate fi silit de a ceda proprietatea sa, oferi numai pentru cauză de utilitate publică și primind o dreaptă și prealabilă despăgubire.

Faptul că în imobilul situat actualmente în B-dul Carol I nr. 22, Sinaia, proprietarul bunului R.S. desfășura, mai înainte de naționalizare, alături de activitatea de farmacist, și un alt comerț, specific, de altfel, zonei ori stațiunii montane în care se găsește nemișcătorul – activitate hotelieră, de închiriere a unor camere mobilate ori de restaurant –, nu putea justifica în nici un caz încălcarea dreptului de proprietate al persoanei fizice și etatizarea bunului numai pe motiv că în el se desfășura un atare comerț.

De aceea, trecerea bunului imobil în proprietatea statului s-a făcut cu încălcarea prevederilor legale amintite, conferind caracter abuziv măsurii de naționalizare, astfel că titlul statului emis cu încălcarea legii nu poate fi considerat valabil, fiind fără relevanță împrejurarea



că proprietarul a dat nemișcătorului, parțial, și o altă întrebuințare decât aceea de farmacie, deoarece dispozițiile legale citate, în vigoare la data naționalizării, fără a face deosebire cu privire la destinația pe care o aveau imobilele, garantau și proteguiau proprietatea particulară agonisită prin muncă și economisire.

Tot în justificarea demersului său judiciar, reclamanta A.E.T. a depus la dosar certificatul de moștenitor nr. 188 din 15 octombrie 1998 eliberat de B.N.P. Sinaia, din care rezultă că reclamanta este unica moștenitoare a lui R.S., decedat la 8 martie 1965, în calitate de nepoată de fiică predecedată, căreia îi revine întreaga masă succesorală.

Întrucât societățile pârâte chemate în judecată pentru revendicare au negat calitatea de succesoare a reclamantei, sub cuvânt că aceasta nu a acceptat în termenul legal moștenirea, că nu au fost respectate condițiunile reprezentării succesorale ori că actele de stare civilă exhibate ar conține vicii de fond sau erori materiale, mai mult chiar, deoarece prin motivele de casare s-a cerut ignorarea ori înlăturarea actului notarial prezentat de reclamantă, s-a constatată că recursurile pun în discuție chestiunea referitoare la puterea doveditoare a certificatului de moștenitor.

Potrivit prevederilor Legii nr. 36/1995 privind notarii publici și a activității notariale, certificatul de moștenitor se eliberează de către notarul public în cadrul procedurii succesorale notariale necontencioase și cuprinde constatările referitoare la masa succesorală, calitatea moștenitorilor și cotele ce le revin din patrimoniul defunctului, respectiv bunurile atribuite dacă moștenitorii și-au împărțit averea prin bună-învoială.

În ceea ce privește chestiunea ce trebuie tranșată prin recursurile de față referitoare la puterea doveditoare a certificatului de moștenitor, Legea nr. 36/1995, prin art. 88 teza a II-a, și-a fixat preferințele sale, fiind categorică și fără echivoc, în sensul că „până la anularea sa prin hotărâre judecătorească, certificatul de moștenitor face dovada deplină în privința calității de moștenitor și a cotei sau bunurilor care se cuvin fiecărui moștenitor în parte".

Din dispoziția legală citată rezultă că, odată emis de notarul public, certificatul de moștenitor nu poate fi ignorat, prin simpla lui negare, de către părțile litigante ori înlăturat de instanța de judecată pe cale incidentală, întrucât atare act, în puterea legii, face dovada deplină, printre altele, și asupra calității de moștenitor, până la anularea lui prin hotărâre judecătorească.

Atât doctrina, cât şi jurisprudenţa sunt unanime în a aprecia că, în privinţa anulării certificatului de moştenitor, trebuie să se deosebească după cum partea care o cere a participat la procedura notarială şi a consimţit la eliberarea lui sau are calitatea de terţă persoană, care nu şi-a dat acordul la eliberarea lui. În timp ce în primul caz, care nu priveşte speţa de faţă, certificatul are valoarea unei convenţii (art. 969 C. civ.), în cel de-al doilea caz, care priveşte prezentul litigiu şi unde pârâtele nu au participat la emiterea certificatului, menţiunile lui sunt opozabile numai până la dovada contrară. Dar şi într-un caz şi în altul, anularea certificatului de moştenitor se poate cere numai pe cale principală, printr-o acţiune separată, împrejurare ce trebuie constatată printr-o hotărâre judecătorească care să nege ori să infirme calitatea de moştenitor a titularului ori întinderea drepturilor lui ereditare.

Cum, în speţă, reclamantele nu au invocat şi prezentat o hotărâre judecătorească, irevocabilă, prin care să se fi anulat certificatul de moştenitor exhibat de reclamantă, acest din urmă act notarial face dovada deplină a calităţii de succesor după defunctul R.S., astfel că reclamanta se legitimează procesual.

Referitor la motivele de casare formulate de pârâtele SC P.B. SRL Sinaia, SC F.R. SRL Sinaia şi SC R. SA – Sucursala Sinaia (fostă SC C. SA), prin care au susţinut că au înstrăinat, respectiv, au dobândit cu bună-credinţă, prin acte translative de proprietate cu titlu oneros, porţiuni din imobilul revendicat de reclamantă, este de observat că nici practica şi nici doctrina nu au înţeles să recunoască, în toate cazurile, eficienţa distructivă principiului potrivit căruia nimeni nu poate să transmită mai multe drepturi decât are. În conflictul de interese legitime, dintre adevăratul proprietar şi subdobânditorul de bună-credinţă al bunului său imobil, a fost preferat cel din urmă. Recunoaşterea prevalenţei interesului subdobânditorului de bună-credinţă a fost impusă în baza unor raţiuni cu aplicare mai largă şi care au creat un adevărat principiu, de preocupare pentru asigurarea securităţii circuitului civil şi a stabilităţii raporturilor juridice.

S-a considerat, pe drept cuvânt, că legea, care apără proprietatea, urmează să se încline înaintea unui principiu superior de echitate şi de justiţie: buna-credinţă a cumpărătorului. Din punct de vedere juridic, soluţia şi-a aflat, aşadar, suport în raţiuni de ordin pragmatic, concretizate în principiul validităţii aparenţei de drept, a cărui esenţă este exprimată în adagiul *error communis facit ius*.

Incidenţa acestui principiu este însă subsecventă întrunirii cumulative a două condiţii privind eroarea cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului, eroare care trebuie să fie comună sau unanimă şi, de asemenea, invincibilă şi a unei condiţii privind buna-credinţă a subdobânditorului, care trebuie să fie perfectă, adică lipsită de orice culpă sau chiar îndoială imputabilă acestuia. Într-adevăr, instanţele judecătoreşti au cerut întotdeauna ca terţul cumpărător care a tratat cu proprietarul aparent să fi fost de bună-credinţă, adică să nu fi cunoscut realitatea, şi ca eroarea în care a căzut să fie generală şi, mai cu seamă, invincibilă, imposibil de prevăzut, imposibil de înlăturat.



În speţă, în aplicarea acestor principii, s-a constatat că prin contractul autentificat sub nr. 2611 din 7 octombrie 1998, recurenta SC C. SA Sinaia a vândut recurentei SC P.B. SRL Sinaia „activul Restaurant B." situat în Sinaia, B-dul Carol I nr. 22, judeţul Prahova. Numai că actul juridic a fost încheiat în timp ce era pendinte un alt proces în revendicare promovat de aceeaşi reclamantă şi în care atât vânzătoarea, cât şi cumpărătoarea erau părţi în proces, chemate în judecată pentru a preda bunul (dosar nr. 1308/1998 al Judecătoriei Sinaia, finalizat prin renunţarea reclamantei la judecată la data de 25 noiembrie 1998).

Astfel, ambele recurente, părţi în actul juridic, corect anulat de instanţa de fond, nu numai că nu au fost în eroare cu privire la calitatea de proprietar a vânzătoarei, ci, din contră, părţi fiind în procesul de revendicare, finalizat chiar cu renunţarea reclamantei la judecată, au cunoscut realitatea, atât cu privire la calitatea de proprietar a reclamantei, cât şi cu referire la demersul ei judiciar de apropriere a bunului de care nelegal a fost lipsit autorul ei.

Încheind actul juridic în timpul litigiului ce avea ca obiect predarea nemişcătorului şi cunoscând, inevitabil, cine este adevăratul proprietar al imobilului, cele două recurente nu numai că nu au fost de bună-credinţă, aşa cum au pretins, ci, potrivnic acestor afirmaţii, prin instrumentarea în mare grabă a contractului de vânzare-cumpărare, au urmărit vătămarea ori păgubirea gravă a adevăratului proprietar, cauza actului juridic fiind lipsirea acestuia de un drept legitim.

Nu eroarea generată de necunoaştere sau neinformare, ci speranţa în nereuşita reclamantei de a-şi revendica bunul a determinat pe cele două recurente să încheie contractul de vânzare-cumpărare, ceea ce, pe plan psihologic, exclude ideea de credinţă legitimă şi, corelativ, de bună-credinţă, iar comportamentul recurentelor a răsturnat o atare prezumţie şi, inevitabil, a nimicit aparenţa de drept pe care pârâtele, fără justificare, au invocat-o.

Prin contractul autentificat sub nr. 633 din 28 iulie 1999, de asemenea corect anulat de instanţa de fond, SC M. SA Ploieşti a vândut recurentei SC F.R. SRL Sinaia o parte din imobilul situat în Sinaia, B-dul Carol I nr. 22, specificându-se în contract că bunul a fost naţionalizat prin Decretul nr. 92/1950.

Cu referire la părţile din acest contract, s-a constatat că vânzătoarea SC M. SA Ploieşti a fost parte chemată în judecată în primul proces în revendicare promovat de reclamantă. Prin notificarea nr. 593/1998 comunicată cumpărătoarei SC F.R. SRL Sinaia la data de 16 decembrie 1998, prin executor judecătoresc, reclamanta A.E.T. a solicitat acestei pârâte de a nu participa la înstrăinarea ori schimbarea destinaţiei nemişcătorului, reclamanta arătând că este succesoarea fostului proprietar şi că „a amânat temporar judecarea revendicării".

Şi cu referire la contractul de vânzare-cumpărare din 28 iulie 1999 s-a constatat că scopul urmărit de părţile contractante a fost acela de a o lipsi pe reclamantă de proprietatea bunului, astfel că nici vânzătoarea şi nici cumpărătoarea nu se găsesc la adăpostul, convenabil, al bunei-credinţe, actul juridic fiind corect constatat nul de prima instanţă.

Întrucât expertul tehnic a identificat terenul pe care l-a deţinut în proprietate autorul R.S. potrivit celor două acte de vânzare-cumpărare mai sus arătate şi a constatat că acest teren are o suprafaţă de 1630 mp, reclamanta, prin cererea precizatoare din 9 februarie 2001, a cerut obligarea pârâţilor la restituirea acestei suprafeţe, astfel că instanţele nu au acordat mai mult teren decât s-a cerut.

Prin raportul de expertiză tehnică, expertul a identificat şi delimitat încăperile pe care le deţine pârâta-recurentă SC P.B. SRL Sinaia în baza contractului ce a fost anulat de prima instanţă şi, cum hotărârea acesteia face trimitere la atare probă, partea veche a construcţiei a fost evidenţiată şi identificată corespunzător, astfel că temerea pârâtei, potrivit căreia hotărârea este imposibil de executat, nu are nici o justificare.

Pârâta SC F.R. SRL Sinaia nu a formulat o cerere proprie, iar reclamanta care a solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 633 din 28 iulie 1999 este un terţ faţă de acest act juridic, astfel că instanţa, dispunând anularea actului în acţiune al reclamantei, nu era învestită a se preocupa de restituirea preţului plătit de societatea cumpărătoare, cu atât mai puţin de actualizarea lui, pretenţie pe care pârâta SC F.R. SRL Sinaia o va putea, eventual, valorifica doar într-un litigiu separat. Aceasta poate constitui şi o chestiune controversată, ce nu putea fi judecată în prezentul proces, pentru că în contractul de vânzare-cumpărare recurenta cumpărătoare a renunţat la obligaţia vânzătoarei pentru evicţiune, în orice caz, a renunţat la dreptul de a cere restituirea preţului, în cazul în care adevăratul proprietar sau moştenitorii acestuia câştigă în justiţie bunul cumpărat.



Potrivit art. 108 alin. (2) C. proc. civ., „celelalte nulităţi (care nu sunt de ordine publică - *n.a.*) se declară numai după cererea părţii care are interes să le invoce", iar în conformitate cu alin. (3) al aceluiaşi articol, „neregularitatea actelor de procedură se acoperă dacă partea nu a invocat-o la prima zi de înfăţişare ce a urmat după această neregularitate şi înainte de a pune concluzii în fond".

În temeiul dispoziţiilor legale citat, s-a constatat că recursul intervenientei SC V. SRL Sinaia, prin care s-a invocat o pretinsă neregularitate de citare, la instanţa de apel, a pârâtului Consiliul Local Sinaia, nu este întemeiat, deoarece recurenta nu reclamă o vătămare proprie, iar cel pretins vătămat, Consiliul Local Sinaia, nu a promovat recurs şi nici nu a susţinut vreo neregularitate a actelor de procedură în ceea ce îl priveşte.

Instanţa de apel a decis admiterea apelului declarat de intervenienta SC V. SRL Sinaia, observând că obiectul cererii de intervenţie şi cel al cererii de chemare în garanţie, ambele promovate de aceeaşi parte, sunt identice (restituirea valorii lucrărilor de îmbunătăţire aduse imobilului şi recunoaşterea unui drept de retenţie). Având în vedere această constatare, care este corectă, în mod just instanţa de apel a schimbat în parte sentinţa tribunalului şi a dat prevalenţă cererii de intervenţie principală, în sensul obligării persoanei care, prin predarea bunului, beneficiază de îmbunătăţiri, la restituirea contravalorii acestora (reclamanta), întrucât o atare obligaţie nu revine terţului chemat în garanţie.

Faţă de cele ce preced, recursurile declarate de cele patru pârâte şi de intervenientă, fiind nefondate, au fost respinse în consecinţă.

Atât prin încheierea din 16 octombrie 2002, cât şi prin încheieri ulterioare, recurenta SC M. SA Ploieşti a fost obligată la taxă de timbru şi timbru judiciar referitor la motivul de casare ce priveşte nulitatea contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 633 din 28 iulie 1999, obligaţie adusă la cunoştinţa recurentei, în scris, în mai multe rânduri.

Cum recurenta nu a adus la îndeplinire atare obligaţie, în baza art. 1 şi art. 20 din Legea nr. 146/1997, cu modificările ulterioare, şi a

O.G. nr. 32/1997, modificată ulterior, recursul declarat de pârâta SC M. SA Ploieşti a fost anulat ca netimbrat.

**63. Vânzătorul notificat şi pârât în acţiunea în revendicare aflată pe rolul instanţei de judecată. Cumpărător înştiinţat de fostul proprietar. Irelevanţa privatizării vânzătorului după vânzare**

**Nu poate fi reţinută buna-credinţă a părţilor contractante, în condiţiile în care la data încheierii actului vânzătorul era notificat şi chemat în judecată pentru restituirea bunului, iar cumpărătorul a fost înştiinţat de fostul proprietar, recunoscând acest lucru la interogatoriu.**

**Împrejurarea că, ulterior încheierii actului, vânzătorul s-a privatizat nu prezintă nici o relevanţă.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2650 din 13 martie 2006*

Prin acţiunea înregistrată la 10 mai 2001, la Tribunalul Vrancea, reclamantul C.L.A. a chemat în judecată pe pârâţii SC P. SA Focşani şi A.D.M., solicitând ca, prin hotărârea ce va fi pronunţată, să se constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1534 din 6 noiembrie 1992 şi a procesului-verbal nr. 508 din 25 iunie 1993 prin care pârâta SC P. SA Focşani a vândut lui A.D.M. clădirea Moara Tîmboieşti şi terenul aferent în suprafaţă de 1.390 mp. Prin acţiune reclamantul a cerut şi restituirea în natură a morii şi terenului menţionate.

În cuprinsul acţiunii. reclamantul a arătat, în esenţă, că este unicul moştenitor al lui C.N., fostul proprietar al morii şi terenului, bunuri care au fost preluate de stat, în mod abuziv, prin decizia nr. 5387 din 16 februarie 1951 a fostului Sfat Popular al Raionului Rm. Sărat.

Reclamantul şi-a întemeiat acţiunea pe dispoziţiile art. 480 C. civ. şi ale Legii nr. 10/2001.

La 22 noiembrie 2001, reclamantul şi-a precizat acţiunea. în sensul că a solicitat şi anularea deciziei nr. 11 din 10 aprilie 2001 prin care pârâta SC P. SA Focşani a respins notificarea reclamantului care ceruse restituirea în natură a imobilelor.



Soluţionând litigiul în primă instanţă, Tribunalul Vrancea, prin sentinţa civilă nr. 15 din 24 ianuarie 2002, a admis acţiunea formulată de reclamant şi, în consecinţă:

– a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1534/1992 şi a procesului-verbal nr. 508/1993 încheiate între pârâţi;

– a anulat decizia nr. 11 din 10 aprilie 2001 emisă de pârâta SC P. SA Focşani;

– a restituit reclamantului clădirea moara Tîmboieşti şi terenul aferent în suprafaţă de 1.390 mp.

Prin aceeaşi sentinţă, tribunalul a respins ca neîntemeiate excepţiile invocate de pârâta SC P. SA Focşani cu privire la lipsa calităţii procesuale pasive şi la necompetenţa instanţei. De asemenea, instanţa a respins cererea formulată de pârâta SC P. SA Focşani pentru chemarea în garanţie a A.P.A.P.S. Bucureşti, precum şi excepţia prematurităţii acţiunii invocată de chemata în garanţie.

Într-un alt dosar, conexat ulterior, Judecătoria Focşani a pronunţat sentinţa civilă nr. 3972 din 3 noiembrie 2003, prin care a admis acţiunea formulată de reclamantul C.L.A. împotriva aceloraşi pârâţi şi a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 1534/1992 şi a procesului-verbal nr. 508/1993 încheiate între pârâţi. Prin aceeaşi sentinţă, judecătoria a respins cererea pentru chemarea în garanţie a A.P.A.P.S. Bucureşti şi a Ministerului Finanţelor Publice.

Curtea de Apel Galaţi, Secţia civilă, prin decizia nr. 1426/A din 8 noiembrie 2004, a respins ca nefondate apelurile declarate de pârâţii SC P. SA Focşani şi A.D.M. împotriva sentinţelor civile nr. 15 din 24 ianuarie 2002 a Tribunalului Vrancea şi nr. 3972 din 3 noiembrie 2003 a Judecătoriei Focşani.

În considerentele deciziei pronunţate de instanţa de apel s-a arătat, în esenţă, că imobilul constând în clădirea morii şi terenul aferent a fost preluat de stat în mod abuziv, astfel încât moştenitorul fostului proprietar este îndreptăţit, în temeiul Legii nr. 10/2001, la măsuri reparatorii constând în restituirea în natură, iar, pe de altă parte, contractul de vânzare-cumpărare nr. 1534/1992 şi procesul-verbal nr. 508/1993 au fost încheiate de pârâţi cu rea-credinţă, deci cauza ilicită conduce la nulitatea absolută a celor două acte.

Împotriva deciziei nr. 1426/A din 8 noiembrie 2004 a Curţii de Apel Galaţi, Secţia civilă, au declarat recurs pârâţii SC P. SA Focşani şi A.D.M.

Prima pârâtă a susţinut că decizia instanţei de apel a fost pronunţată cu aplicarea greşită a Legii nr. 10/2001, deoarece:

– contractul de vânzare-cumpărare nr. 1534/1992 şi procesul-verbal nr. 508/1993 au fost încheiate cu bună credinţă;

– pârâta a devenit societate cu capital integral privat;

– trebuia admisă cererea de chemare în garanţie a Statului Român şi trebuia introdusă în cauză SC M. SA Focşani, care, în urma divizării, a preluat acţiuni de la SC P. SA Focşani.

Cel de-al doilea pârât, A.D.M., a susţinut, de asemenea, prin recursul declarat, că decizia instanţei de apel a fost pronunţată cu aplicarea greşită a legii, pentru următoarele motive:

– nu era admisibil capătul de cerere privind constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare şi a procesului-verbal, câtă vreme reclamantul nu a cerut anularea actelor de preluare în patrimoniul societăţii vânzătoare a activelor vândute;

– nu putea fi reţinută reaua-credinţă a părţilor la încheierea actelor, în condiţiile în care vânzarea clădirii s-a făcut prin licitaţie publică şi în condiţiile în care a fost respinsă o acţiune anterioară a reclamantului pentru revendicarea imobilului;

– reclamantul nu a urmat procedura prealabilă obligatorie prevăzută prin Legea nr. 10/2001.

Recursurile declarate nu sunt întemeiate.

Imobilul aflat în litigiu a fost proprietatea autorului reclamantului şi a fost preluat de stat prin decizia nr. 5387 din 16 februarie 1951 a fostului Sfat Popular al Raionului Rm. Sărat, adică printr-un act de dispoziţie al organului local al puterii de stat. În sensul art. 2 din Legea nr. 10/2001, această preluare este considerată ca fiind făcută în mod abuziv.

Încă din anul 1991, tatăl reclamantului şi apoi reclamantul au început demersurile pentru restituirea morii şi terenului aferent. Astfel, a fost sesizată Judecătoria Focşani cu o acţiune în revendicare, pârâtă fiind SC P. SA Focşani.

Tatăl reclamantului a notificat pârâta SC P. SA Focşani la 16 ianuarie 1992 să sisteze orice demersuri pentru înstrăinarea imobilului până la soluţionarea irevocabilă a litigiului.

Aşa cum au declarat moştenitorii N.B.I.T. şi M.A.L.A., a fost atenţionat şi pârâtul A.D.M. să nu participe la licitaţia preconizată pentru înstrăinarea morii. Chiar pârâtul A.D.M. a recunoscut, la interogatoriu, că a vorbit cu tatăl reclamantului despre preconizata licitaţie.



Mai mult, Prefectura Judeţului Vrancea a comunicat SC P. SA Focşani, la 16 decembrie 1991, că moara Tâmboieşti nu poate fi înstrăinată decât după o perfectă clarificare juridică asupra proprietăţii, pentru evitarea eventualelor litigii civile cu foştii proprietari şi după clarificarea situaţiei juridice a terenurilor aferente. În loc să respecte dispoziţiile legale, SC P. SA a comunicat Prefecturii Judeţului Vrancea că îşi asumă întreaga răspundere, în condiţiile în care ar apărea o revendicare a morii.

Procesul în care a fost revendicat imobilul aflat în prezent în litigiu a fost soluţionat irevocabil abia la 9 iunie 1994.

În pofida notificărilor adresate, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 1534 din 6 noiembrie 1992, pârâta SC P. SA Focşani a vândut pârâtului A.M. clădirea morii, iar, la 25 iunie 1993, pârâţii au încheiat procesul-verbal şi cu privire la terenul aferent în suprafaţă de 1390 mp. În atari condiţii, pârâţii nu au acţionat cu bună-credinţă şi nu se pot apăra că a avut o cauză licită convenţia ce au încheiat-o.

Una din condiţiile esenţiale pentru validitatea unei convenţii este, potrivit art. 948 C. civ., existenţa unei cauze licite.

Conform art. 966 C. civ., obligaţia fără cauză sau fondată pe o cauză falsă sau nelicită nu poate avea nici un efect.

Legea nr. 10/2001 a prevăzut, de asemenea, prin art. 46, că actele juridice de înstrăinare având ca obiect imobile preluate fără titlu valabil sunt lovite de nulitate absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credinţă.

Cum, în litigiul dedus judecăţii, pârâţii nu au încheiat actele cu bună-credinţă, instanţa de apel a hotărât, corect, că sunt lovite de nulitate absolută actele de înstrăinare a construcţiei şi terenului.

Împrejurarea că, ulterior încheierii actelor lovite de nulitate absolută, pârâta SC P. SA Focşani s-a privatizat integral nu are nici o relevanţă juridică în cauză, imobilul preluat abuziv urmând a fi restituit, în natură, persoanei îndreptăţite. Pe cale de consecinţă, nu existau temeiuri juridice care să îndreptăţească instanţa să admită cererea de chemare în garanţie a Statului Român ori să dispună introducerea în cauză a SC M. SA Focşani.

Recurentul A.D.M. a mai susţinut că acţiunea reclamantului trebuia respinsă, deoarece printr-o hotărâre judecătorească anterioară a fost respinsă acţiunea în revendicare formulată de tatăl reclamantului şi continuată, după decesul acestuia, de către reclamant. Această susţinere nu este întemeiată, deoarece prin sentinţa civilă nr. 1466 din 10 martie 1992 a Judecătoriei Focşani, devenită irevo-

cabilă la 9 iunie 1994, nu a fost soluţionat fondul litigiului, ci acţiunea în revendicare a fost respinsă cu motivarea că, la acea dată, nu fusese încă adoptat un act normativ care să reglementeze situaţia juridică a imobilelor preluate de stat. Ca atare, în cauză, nu există autoritate de lucru judecat.

Procedura prealabilă reglementată prin Legea nr. 10/2001 a fost respectată, reclamantul adresând notificări prin care a cerut restituirea în natură a imobilului, notificare respinsă prin decizia nr. 11 din 10 aprilie 2001 a SC P. SA Focşani.

Contrar susţinerilor recurentului A.D.M., acţiunea introdusă de reclamant de a se constata nulitatea absolută a actelor juridice de înstrăinare este admisibilă, câtă vreme reclamantul a cerut, în temeiul Legii nr. 10/2001, măsuri reparatorii constând în restituirea imobilului în natură.

Decizia instanţei de apel fiind pronunţată cu aplicarea corectă a Legii nr. 10/2001, recursurile declarate au fost respinse.

### 7.5. *Error communis facit ius*

**64. Eroare cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului, care trebuie să fie comună şi invincibilă, imposibil de prevăzut şi de înlăturat, precum şi buna-credinţă a subdobânditorului, care trebuie să fie lipsită de orice culpă sau îndoială imputabilă**

**Dacă la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, pe rolul instanţelor se afla pendinte acţiunea în revendicare a imobilului în contradictoriu cu vânzătorul, reiese cu evidenţă reaua-credinţă a acestuia, care avea cunoştinţă de demersul foştilor proprietari pentru recuperarea proprietăţii.**

**Buna-credinţă a cumpărătorului poate fi constatată numai raportat la demersurile pe care le-a efectuat prealabil încheierii contractului pentru a afla situaţia juridică a imobilului şi a înlătura astfel orice echivoc cu privire la diligenţa pe care a depus-o în materializarea posibilităţii de a afla dacă imobilul este revendicat în cadrul unei acţiuni în justiţie sau în cadrul unei alte proceduri legal instituite.**

**În acest sens, trebuie depus un înscris care să ateste că, urmare a unor astfel de demersuri, cumpărătorului i s-ar fi răspuns de către unitatea vânzătoare că situaţia juridică a imobilului pe care îl va cumpăra este clar stabilită şi că nu face obiectul nici unei acţiuni în revendicare sau al altei proceduri de restituire.**

**Câtă vreme, în cauză, cumpărătorul nu a făcut dovada întrunirii cumulative a celor două condiţii pentru ca principiul validităţii aparenţei de drept să fie incident, respectiv a erorii cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului, care trebuie să fie comună şi invincibilă, imposibil de prevăzut şi de înlăturat, precum şi a bunei-credinţe care trebuie să fie lipsită de orice culpă sau îndoială imputabilă lui, el nu se poate apăra cu succes, în sensul că este subdobânditor de bună-credinţă, pentru a se da astfel eficienţă principiului menţionat.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2894 din 12 aprilie 2005*

Prin cererea înregistrată sub nr. 10959 la 25 noiembrie 1997 la Judecătoria Sectorului 4 Bucureşti, reclamanta Primăria Municipiului Bucureşti, prin Primarul General, a chemat în judecată SC A.V.L.B. SA, pe A.A.A., A.E.T. şi V.B.V., solicitând instanţei ca, prin sentinţa pe care o va pronunţa, să constate nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 153 din 28 august 1996 şi nr. 1343 din 15 ianuarie 1997 încheiate între pârâţi privind vânzarea-cumpărarea apartamentelor nr. 1 şi nr. 3 din Bucureşti.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că imobilul din sectorul 4 este revendicat de C.M. şi C.A.T.S., într-o cauză ce face obiectul dosarului nr. 733/199, cu termen de judecată la 26 noiembrie 1997, şi că, deşi SC A.V.L.B. SA, cu care Primăria Municipiului Bucureşti a încheiat un contract de prestări servicii de administrare locativă a imobilului în cauză, a fost notificată de foştii proprietari că imobilul este în litigiu (cu notificările nr. 262 din 18 iunie 1996 şi nr. 1876 din 21 aprilie 1997), aceasta a vândut chiriaşilor apartamentele nr. 1 şi nr. 3 din acest imobil, prin contractele de vânzare-cumpărare cu privire la care solicită constatarea nulităţii. Reclamanta a mai învederat că această vânzare s-a făcut în condiţiile în care, prin Hotărârea nr. 117 din 1996 a Comisiei municipale de aplicare a Legii nr. 112/1995, comunicată tuturor societăţilor comerciale care administrau imobilele, se dispunea că imobilele trecute în proprietatea statului care fac obiectul Legii nr. 112/1995 nu se vând până la clarificarea situaţiei lor juridice.

În drept, au fost invocate dispoziţiile art. 111 C. proc. civ.

La data de 8 ianuarie 1998, C.M. şi C.A.T.S. au formulat cerere de intervenţie în interes propriu şi în interesul reclamantei, solicitând instanţei să admită acţiunea în constatarea nulităţii absolute a celor două contracte de vânzare-cumpărare, învederând instanţei, în motivarea cererii, că SC A.V.L.B. SA a fost încunoştinţat în timp util cu privire la existenţa pe rolul Judecătoriei Sectorului 4 Bucureşti a acţiunii de revendicare a imobilului, care făcea obiectul dosarului nr. 10067/1993.

Cu caracter de intervenţie în interes propriu, C.M. şi C.A.T.S. au solicitat instanţei să constate că imobilul din Bucureşti a fost preluat de stat fără titlu în baza Decretului nr. 92/1950, proprietarii acestuia fiind exceptaţi de la naţionalizare, conform art. II din decret, deoarece C.S., tatăl reclamantului C.A.T.S., era intelectual şi C.M. casnică, fiind aplicabile dispoziţiile art. 1 din H.G. nr. 11/1997. S-a susţinut de către intervenienţi că imobilul teren a fost dobândit de soţii C.S. şi C.M. prin actul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 8141 din 6 martie 1936 şi transcris sub nr. 5226 din 6 martie 1936 la Tribunalul Ilfov, Secţia notariat, iar construcţia a fost edificată în baza autorizaţiei de construire nr. 190 P/1935 şi nr. 74 M/1943, cu credit, conform actului autentificat sub nr. 40377 din 8 decembrie 1936, notat sub nr. 3563 din 8 decembrie 1936 la Secţia notariat a Tribunalului Ilfov.

Intervenienţii au arătat că înţeleg să revendice acest imobil de la reclamantă şi de la pârâta SC A.V.L.B. SA în condiţiile art. 480 şi urm. C. civ. şi, în consecinţă, au solicitat obligarea reclamantei Primăria Municipiului Bucureşti şi a pârâtei SC A.V.L.B. SA să le lase în deplină proprietate şi posesie imobilul din Bucureşti, sectorul 4. În motivarea intervenţiei principale s-a arătat că prin acţiunea ce a format obiectul dosarului nr. 10067/1993, în calitate de proprietari ai imobilului (C.M., în baza actului de vânzare-cumpărare a terenului şi autorizaţiei de construire pentru construcţie, iar C.A.T.S. în calitate de moştenitor, conform certificatului de moştenitor nr. 283 din 22 aprilie 1981 emis de Notariatul de Stat al sectorului 4), au solicitat restituirea acestui imobil şi că la fond acţiunea le-a fost admisă, însă cu ocazia rejudecării cauzei, în faza procesuală a recursului, Curtea de Apel Bucureşti le-a respins acţiunea, motivat de faptul că, între timp, intrase în vigoare Legea nr. 112/1995, instanţa de recurs stabilind că reclamanţii urmează a uza de prevederile acestei legi speciale, şi nu de dreptul comun. S-a mai susţinut de intervenienţi că autorul lor, C.S., era, la data naţionalizării imobilului, inginer silvic, iar C.M. casnică, ambii fiind exceptaţi de la naţionalizare, în lista anexă la decret fiind menţionaţi ca proprietari ai unor imobile ce nu le-au aparţinut niciodată.



Prin înscrisul depus la dosar la data de 5 martie 1998, reclamanta Primăria Municipiului Bucureşti a solicitat instanţei să constate că renunţă la judecarea acţiunii principale, prin pronunţarea unei încheieri date fără drept de apel, conform art. 246 C. proc. civ.

Judecătoria Sectorului 4 Bucureşti, prin încheierea din 27 februarie 1998, a luat act de renunţarea reclamantei la judecarea cererii de chemare în judecată.

Împotriva acestei încheieri C.M. şi C.A.T.S. au formulat recurs care, prin decizia civilă nr. 153/R din 26 octombrie 1998 pronunţată de Tribunalul Bucureşti, Secţia a III-a civilă, a fost admis, iar încheierea recurată a fost casată şi cauza trimisă aceleiaşi instanţe pentru a se pronunţa asupra cererii de intervenţie în interes propriu formulată de intervenienţii C.M. şi C.A.T.S.

Cauza a fost reînregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 4 Bucureşti sub nr. 11884/1998, iar prin încheierea din 17 februarie 1999, dosarul a fost conexat la dosarul nr. 4055/1998 aflat pe rolul aceleiaşi instanţe, Judecătoria Sectorului 4 Bucureşti.

În dosarul nr. 4055/1998 înregistrat pe rolul Judecătoriei Sectorului 4 Bucureşti la 13 aprilie 1998, reclamanţii C.M. şi C.A.T.S. au chemat în judecată pe pârâţii C.G.M.B., SC A.V.L.B. SA, A.A.A., A.E.T. şi V.B.V., solicitând instanţei ca, prin sentinţa pe care o va pronunţa, să constate că imobilul din Bucureşti, compus din teren şi construcţie, a fost preluat de stat fără titlu, să constate nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 1343 din 15 ianuarie 1997, încheiat între SC A.V.L.B. SA şi pârâţii A., şi nr. 153 din 28 august 1996, încheiat între SC A.V.L.B. SA şi pârâtul V., şi să se dispună obligarea pârâţilor C.G.M.B. şi SC A.V.L.B. SA să le lase în deplină proprietate şi posesie imobilul în întregul său. S-a invocat de către reclamanţi încălcarea dispoziţiilor Legii nr. 112/1995 şi ale Hotărârii nr. 117/1996 a Comisiei municipale Bucureşti de aplicare a Legii nr. 112/1995.

În drept, s-au invocat dispoziţiile art. 480 şi urm. C. civ., Legea nr. 112/1995 şi H.G. nr. 11/1997.

Prin sentinţa civilă nr. 4144 din 5 mai 1999, Judecătoria Sectorului 4 Bucureşti şi-a declinat competenţa materială de soluţionare a cauzei în favoarea Tribunalului Bucureşti, sentinţă rămasă definitivă şi irevocabilă prin respingerea apelului declarat de V.B.V., ca tardiv

motivat, prin decizia nr. 35941 din 15 decembrie 1999 pronunţată de Tribunalul Bucureşti, Secţia a III-a civilă, în dosarul nr. 2454/1999, respectiv a recursului, ca nefondat, prin decizia nr. 890 din 15 martie 2000 pronunţată de Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, în dosarul nr. 905/2000.

Astfel învestit cu soluţionarea cauzei, Tribunalul Bucureşti, Secţia a V-a civilă şi de contencios administrativ, prin sentinţa civilă nr. 691 din 16 octombrie 2000 pronunţată în dosarul nr. 2741/2000, a respins ca nefondată excepţia autorităţii de lucru judecat, a admis acţiunea reclamanţilor C.M. şi C.A.T.S., a dispus obligarea pârâţilor Municipiul Bucureşti, prin Primarul General, şi SC A.V.L.B., pentru opozabilitate, să lase reclamanţilor în deplină proprietate şi posesie imobilul din Bucureşti, compus din parter şi două nivele cu mansardă, şi s-a constatat nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 1343 din 15 ianuarie 1997 şi nr. 153 din 28 august 1996, încheiat între SC A.V.L.B. SA, în calitate de vânzător, şi A.A.A. şi A.E.T., respectiv V.B.V., în calitate de cumpărători, pentru fraudă la lege.

Pentru a se pronunţa astfel, instanţa de fond a reţinut că, prin sentinţa civilă nr. 6828 din 18 octombrie 1994 pronunţată de Judecătoria Sectorului 4 Bucureşti, s-a admis acţiunea reclamanţilor prin care s-a solicitat retrocedarea imobilului din Bucureşti, întrucât autorul reclamantului C.A.T.S. şi reclamanta C.M. erau exceptaţi de la naţionalizare, fiind intelectual profesionist, respectiv casnică; că prin decizia nr. 556 din 8 martie 1995, Tribunalul Bucureşti, Secţia a V-a civilă şi de contencios administrativ, a desfiinţat această sentinţă, cauza fiind trimisă spre rejudecare aceleiaşi instanţe, pentru motivul necomunicării cererii în realizare către pârâţi, astfel cum a fost transformată de reclamanţi din cerere în constatare; că, după desfiinţare, Judecătoria Sectorului 4 Bucureşti a pronunţat sentinţa civilă nr. 1507 din 29 februarie 1996, prin care s-a respins acţiunea reclamanţilor, motivat că, ulterior învestirii instanţei cu soluţionarea acţiunii, prin apariţia Legii nr. 112/1995, s-a stabilit o altă procedură de restituire a imobilelor naţionalizate.

Pentru a respinge excepţia autorităţii de lucru judecat cu privire la cererea de revendicare a reclamanţilor, s-a reţinut de către tribunal că prima cerere a reclamanţilor nu a fost soluţionată pe fondul ei, ci a rezolvat, în considerarea celor menţionate, excepţia de necompetenţă generală a instanţelor judecătoreşti de a rezolva asemenea cereri, având în vedere intrarea în vigoare a Legii nr. 112/1995 şi Decizia nr. I/1995 a Secţiilor Unite ale Curţii Supreme de Justiţie, necompetenţă care nu mai subzistă, în raport cu prevederile H.G. nr. 11/1997 şi art. 6 din Legea nr. 213/1998.



Pe fondul cauzei, tribunalul a reţinut că la data naţionalizării reclamanta C.M. era casnică, iar soţul său era intelectual profesionist, situaţie în care erau exceptaţi de la naţionalizare, conform art. II din Decretul nr. 92/1950, constatând că titlul statului de preluare a imobilului în litigiu nu este valabil, soluţie în concordanţă cu cea pronunţată prin sentinţa civilă nr. 6828/1994 a Judecătoriei Sectorului 4 Bucureşti.

Cu privire la contractele de vânzare-cumpărare prin care pârâţii A. şi V. au dobândit proprietatea asupra apartamentelor nr. 1 şi nr. 3 din imobil, tribunalul a constatat că acestea au fost încheiate în frauda dispoziţiilor Legii nr. 112/1995, care statua că imobilele naţionalizate nu pot fi vândute chiriaşilor dacă statul nu are titlu valabil şi că însăşi Primăria Municipiului Bucureşti a formulat acţiune în constatarea nulităţii absolute a acestora, la care a renunţat însă ulterior.

Instanţa de fond a mai apreciat că nu se poate reţine buna-credinţă a pârâţilor persoane fizice, deoarece aceştia au cunoscut încă din anul 1993 că există intenţia foştilor proprietari şi a moştenitorilor acestora de a-şi redobândi proprietatea, Municipiul Bucureşti, prin Primarul General, fiind chiar notificat în acest sens.

Apreciind că este incident motivul de nulitate – fraudă la lege –, instanţa de fond a constatat nulitatea contractelor de vânzare-cumpărare, iar pârâţii Municipiul Bucureşti şi SC A.V.L.B. SA au fost obligaţi să lase reclamanţilor imobilul în deplină proprietate şi posesie, conform art. 480 C. civ.

În termen legal, împotriva acestei sentinţe au declarat apel pârâţii Municipiul Bucureşti, prin Primarul General, A.A.A., A.E.T. şi V.B.V.

Pârâtul Municipiul Bucureşti, prin Primarul General, a invocat prin motivele de apel excepţia lipsei calităţii procesuale pasive a C.G.M.B., care este un organ deliberativ conform Legii nr. 69/1991, calitate procesuală pasivă având în cauză Municipiul Bucureşti, prin Primarul General, ca unitate administrativ-teritorială cu personalitate juridică, în baza art. 2 pct. 1 din Legea nr. 69/1991, Primarul fiind reprezentantul legal al acestuia.

Pe fondul cauzei, apelantul Municipiul Bucureşti a criticat soluţia pentru nelegalitate şi netemeinicie, întrucât autorul reclamanţilor şi reclamanta nu erau exceptaţi de la naţionalizare, conform art. II din Decretul nr. 92/1950, nefiind făcută nici dovada calităţii de intelec-

tual profesionist a lui C.S. la momentul anului 1950, C.M. fiind casnică şi deci nu era exceptată de la naţionalizare. Pe de altă parte, notificările de care se prevalează reclamanţii au fost adresate după încheierea celor două contracte de vânzare-cumpărare, iar prima acţiune în revendicare a reclamanţilor, formulată în 1993, a fost respinsă printr-o hotărâre irevocabilă, aşa încât contractele de vânzare-cumpărare trebuiau menţinute.

Pârâţii A.A.A. şi A.E.T., prin motivele lor de apel, au criticat soluţia instanţei de fond pentru nelegalitate şi netemeinicie, întrucât la termenul când a rămas în pronunţare, instanţa a acordat cuvântul părţilor numai cu privire la excepţia autorităţii de lucru judecat, şi nu şi pe fondul cauzei, deşi soluţia pronunţată vizează fondul. S-a invocat de către pârâţii A. încălcarea principiului oralităţii, al contradictorialităţii şi al dreptului la apărare, susţinându-se, totodată, că greşit a fost respinsă excepţia autorităţii de lucru judecat pe care au invocat-o.

Soluţia a fost criticată şi pe fond, susţinându-se de către pârâţii A.A.A. şi A.E.T. cum că eronat s-a reţinut că cererea formulată de reclamanţi la ICRAL, la 3 luni după ce apartamentul a fost cumpărat de ei, ar constitui o notificare, nefiindu-le adresată, şi că nu ar fi fost de bună-credinţă, cât timp aceasta e prezumată de lege şi nu a fost dovedit contrariul prin nici o probă.

Pârâtul V.B.V., prin motivele de apel, a criticat greşita soluţionare a excepţiei de lucru judecat de către instanţa de fond, deoarece în acest fel a fost anulată o decizie irevocabilă prin care o primă cerere în revendicare formulată de reclamanţi a fost respinsă, respectiv decizia nr. 2135/1997 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin care a devenit irevocabilă sentinţa nr. 1507/1996 a Judecătoriei Sectorului 4 Bucureşti. S-a susţinut şi de acest apelant că tribunalul a soluţionat cauza pe fond, deşi la termenul din 10 octombrie 2000 s-a dezbătut numai excepţia autorităţii de lucru judecat, situaţie în care hotărârea este nulă şi că hotărârea tribunalului s-a dat cu încălcarea Legii nr. 112/1995, a Legii nr. 213/1998 şi a deciziei irevocabile nr. 2135/1997 a Curţii de Apel Bucureşti, prin care s-a respins acţiunea reclamanţilor, considerându-se în mod eronat că prin H.G. nr. 11/1997 s-a dat posibilitatea foştilor proprietari să formuleze o nouă acţiune. Pe fondul cauzei, pârâtul V.B.V. a criticat greşita reţinere de către instanţa de fond a faptului că ar fi avut cunoştinţă încă din anul 1993 despre intenţia reclamanţilor de a revendica imobilul, fapt care nu concordă cu realitatea şi care nu a fost probat, de aici



trăgându-se concluzia falsă că ar fi fost de rea-credinţă la încheierea contractului său de vânzare-cumpărare, care ar fi fost perfectat cu fraudarea legii şi, prin urmare, ar fi nul. Pârâtul V. a mai invocat faptul că autorul reclamantului nu era exceptat de la naţionalizare, întrucât au fost depuse la dosar declaraţii fiscale ale familiei C. din perioada deţinerii imobilului, care dovedesc că erau exploatatori de locuinţe, prin urmare titlul statului fiind valabil şi imobilul putând fi înstrăinat conform Legii nr. 112/1995.

Prin decizia civilă nr. 160/A din 27 martie 2001, Curtea de Apel Bucureşti a admis apelurile, a desfiinţat sentinţa apelată şi a trimis cauza spre rejudecare la aceeaşi instanţă, menţinând dispoziţia sentinţei privind respingerea excepţiei autorităţii de lucru judecat.

Pentru a pronunţa această decizie, curtea a reţinut că nu sunt întemeiate excepţiile privind necompetenţa materială a tribunalului în soluţionarea cauzei, a nelegalei compuneri a completului de judecată, a lipsei calităţii procesuale pasive a Municipiului Bucureşti şi a autorităţii de lucru judecat, dar că, într-adevăr, instanţa de fond a omis a acorda cuvântul pentru dezbateri, făcând aplicarea dispoziţiilor art. 297 C. proc. civ.

Împotriva acestei decizii au declarat recurs atât pârâţii A.A.A. şi A.E.T., cât şi V.B.V., iar prin decizia civilă nr. 3910 din 8 octombrie 2002 a Curţii Supreme de Justiţie, Secţia civilă, recursurile au fost admise, hotărârea fiind casată, iar cauza fiind trimisă aceleiaşi curţi de apel pentru rejudecarea apelurilor.

Pentru a decide astfel, Curtea Supremă de Justiţie a statuat că este eronată concluzia instanţei de apel în sensul că încheierea de dezbateri din 10 octombrie 2000 nu cuprinde în practicaua sa şi concluziile părţilor pe fondul cauzei. Deşi aceste menţiuni sunt eliptice, din lecturarea lor rezultă că în cadrul dezbaterilor părţile au solicitat admiterea, respectiv respingerea pe fond a acţiunii, fiind de prezumat că dezbaterile au privit nu numai autoritatea de lucru judecat, ci şi fondul cauzei. Ca atare, a apreciat Curtea Supremă de Justiţie, în mod justificat prima instanţă a judecat cauza şi pe fondul ei şi, în consecinţă, instanţa de apel, cu încălcarea prevederilor art. 129 alin. ultim C. proc. civ., nu a procedat la soluţionarea pe fond a apelurilor.

Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, rejudecând apelurile prin prisma motivelor invocate de fiecare dintre apelanţi, prin decizia nr. 148/A din 7 martie 2003, le-a respins ca nefondate.

Pentru a decide astfel, instanţa de apel a constatat că motivele prin care se susţine că imobilul a fost preluat de stat cu titlu valabil nu se

verifică a fi fondate în raport cu înscrisurile depuse la dosar, respectiv copia cărţii de muncă a autorului reclamantului, din care rezultă că acesta a fost angajat ca inginer încă din 1 noiembrie 1924, ultima menţiune fiind făcută la 1 octombrie 1955, vizând un transfer la o altă întreprindere, menţiunile în succesiunea lor relatând desfăşurarea unei activităţi neîntrerupte ca intelectual profesionist (inginer), inclusiv la data naţionalizării, instanţa constatând, pentru identitate de raţiune, că şi C.M., casnică şi, prin urmare, o persoană fără nici un fel de venit, făcea parte din categoria persoanelor exceptate de la măsura naţionalizării, conform art. II din Decretul nr. 92/1950.

Cu privire la apărarea formulată de pârâtul V.B.V., vizând faptul că soţii C. erau exploatatori de locuinţe, date fiind declaraţiile de impunere pe care acesta le-a depus la dosar, instanţa de apel a apreciat că aceste înscrisuri s-au depus pentru prima oară în apel în susţinerea unei apărări făcute, de asemenea, direct în apel, contrar dispoziţiilor art. 292 alin. (1) C. proc. civ., apărare care, de altfel, depăşeşte interesul procesual, deoarece valabilitatea titlului statului nu se discută în contradictoriu cu chiriaşii cumpărători, ci cu Municipiul Bucureşti, ca titular al domeniului privat al statului.

Nici criticile vizând greşita constatare a nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare nu au fost apreciate ca fondate. Instanţa de apel a reţinut că, deşi la dosar nu au fost depuse notificările de care reclamanţii au înţeles să se prevaleze, susţinerile privind existenţa lor sunt dovedite prin chiar motivele cererii de chemare în judecată formulate de Municipiul Bucureşti, ce a făcut obiectul dosarului nr. 10959 din 25 noiembrie 1997 al Judecătoriei Sectorului 4 Bucureşti. S-a mai reţinut că perfectarea contractelor de vânzare-cumpărare s-a făcut în timp ce pe rolul instanţelor se afla pendinte prima cerere de revendicare formulată de reclamanţi, soluţionată irevocabil abia la 4 decembrie 1997 de Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin decizia nr. 2135, şi că atât pârâţii A., cât şi pârâtul V. au formulat cereri de intervenţie în interesul Primăriei Municipiului Bucureşti la data de 10 septembrie 1997, acţiunea în revendicare fiindu-le opozabilă astfel de la data sesizării şi înregistrării acesteia la instanţa de fond, respectiv 10 decembrie 1993. Instanţa de apel a conchis că pârâţii A. şi V. au contractat cu un neproprietar, cu privire la care existau toate elementele de natură a le crea nu numai îndoieli, dar chiar certitudinea că imobilul aparţine familiei C., cu care se judecă ei înşişi din 1993, prin aplicarea regulilor ce guvernează instituţia intervenţiei accesorii.



Împotriva acestei din urmă decizii au declarat recurs pârâţii A.A.A. şi A. E.T. şi pârâtul V.B.V.

Printr-un prim motiv de recurs, pârâţii A.A.A. şi A.E.T. au susţinut că decizia civilă nr. 148/A din 7 martie 2003 pronunţată de Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, este nulă absolut, întrucât în dispozitivul acesteia nu s-a făcut menţiunea că este pronunţată în şedinţă publică.

În dezvoltarea motivelor de recurs întemeiate în drept pe dispoziţiile art. 304 pct. 9 şi 10 C. proc. civ., pârâţii A.A.A. şi A.E.T. au arătat, în esenţă, că în mod greşit instanţa a considerat că erau exceptaţi de la naţionalizare, întrucât din declaraţiile de impunere fiscală ale soţilor C. reiese că aceştia aveau în proprietate 9 apartamente şi că în mod nelegal instanţa de apel a refuzat să analizeze aceste înscrisuri, invocând dispoziţiile art. 292 alin. (1) C. proc. civ. Pârâţii au mai susţinut că soluţia instanţei de apel în ce priveşte constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1363 din 15 ianuarie 1997 este vădit nelegală, neavând o bază probatorie, întemeindu-se exclusiv pe prezumţii lipsite de orice suport logic. Au solicitat admiterea recursului, modificarea în tot a deciziei atacate, în sensul admiterii apelului declarat împotriva hotărârii pronunţate de instanţa de fond, şi respingerea acţiunii reclamanţilor.

Pârâtul V.B.V., în dezvoltarea motivelor sale de recurs, întemeiate în drept pe dispoziţiile art. 304 pct. 8, 9 şi 10 C. proc. civ., a susţinut că în mod greşit au fost obligaţi pârâţii Municipiul Bucureşti, prin Primarul General, şi SC A.V.L.B. SA să le lase reclamanţilor în deplină proprietate şi liniştită posesie imobilul situat în Bucureşti, deoarece nu se mai află în posesia lor, ci a pârâţilor persoane fizice, care se bucură de protecţia oferită prin O.U.G. nr. 40/1999; că înscrisurile cu care a înţeles să facă dovada că autorul reclamanţilor se încadra în prevederile Decretului nr. 92/19950 pentru a i se naţionaliza imobilul puteau fi solicitate de către instanţă, în exercitarea rolului său activ, de la instituţiile abilitate să dea astfel de relaţii, respectiv Administraţia financiară, şi că eronat s-a apreciat că nu se pot formula direct în apel apărări bazate pe astfel de înscrisuri. Recurentul-pârât V.B.V. a mai susţinut că probatoriul administrat în cauză nu e de natură să înlăture buna sa credinţă, că instanţa a făcut o interpretare eronată a dispoziţiilor art. 53 C. proc. civ., pentru a constata că nu a fost de bună-credinţă la încheierea contractului de vânzare-cumpărare şi că instanţa de fond a pronunţat o hotărâre în favoarea unei persoane lipsite de capacitate de folosinţă.

Recursurile sunt nefondate, pentru considerentele care succed.

Susținerea recurenților-pârâți A.A.A. și A.E.T., potrivit căreia decizia instanței de apel este nulă absolut, întrucât nu cuprinde mențiunea pronunțării în ședință publică, nu este fondată.

Etapa deliberării și pronunțării hotărârii judecătorești este una dintre cele mai importante, întrucât în cadrul acesteia se sintetizează toate operațiile care determină elaborarea celui mai important act procedural.

Potrivit art. 258 alin. (1) și (2) C. proc. civ., după ce s-a întrunit majoritatea, se va întocmi de îndată dispozitivul hotărârii care se semnează, sub sancțiunea nulității, de către judecători și în care se va arăta, când este cazul, opinia separată a judecătorilor aflați în minoritate, dispozitivul pronunțându-se de președinte în ședință, chiar în lipsa părților.

În interpretarea și aplicarea acestui text de lege, doctrina și jurisprudența au statuat că pronunțarea în ședință publică reprezintă un moment solemn al judecății, iar nerespectarea acestei cerințe atrage după sine nulitatea hotărârii. Aceasta, întrucât, în lipsa părților, singura garanție a respectării principiului publicității, consacrat și în art. 121 alin. (3) C. proc. civ. („hotărârea se pronunță întotdeauna în ședință publică"), rămâne mențiunea din minută, care se întocmește de îndată după deliberare, a faptului că pronunțarea s-a făcut în ședință publică.

Articolul 261 alin. (1) C. proc. civ. prevede care sunt elementele pe care trebuie să le cuprindă orice hotărâre judecătorească, elemente care alcătuiesc cele trei părți esențiale și indispensabile ale oricărei hotărâri judecătorești, și anume practicaua (cu elementele prevăzute la pct. 1-4), considerentele (materializate în motivele de fapt și de drept la care se referă pct. 5) și dispozitivul, pct. 6 al art. 261 alin. (1) C. proc. civ. referindu-se, *in terminis*, la acesta.

Dispozitivul este partea cea mai importantă a unei hotărâri judecătorești și nu este altceva decât o reproducere a minutei redactate după deliberare, între minută și dispozitiv trebuind să existe o perfectă concordanță.

În speță, din verificarea minutei redactate după deliberare, s-a constatat că aceasta cuprinde mențiunea că este pronunțată în ședință publică, astfel că omisiunea acestei mențiuni din dispozitivul dactilografiat al deciziei nu poate atrage nulitatea absolută a hotărârii, cât timp dispozițiile procedurale cu caracter imperativ ale art. 258 alin. (1) și (2) C. proc. civ. au fost respectate, iar principiul publi-



cității, care este un pilon de bază al desfășurării actului de justiție, nu a fost încălcat, în cauză nefiind vorba de o nulitate intrinsecă a actului de procedură, așa încât critica recurenților A.A.A. și A.E.T. vizând acest aspect este nefondată.

Nici critica recurentului-pârât V.B.V., vizând faptul că instanța de fond a pronunțat o hotărâre în favoarea unei persoane lipsite de capacitate de folosință (respectiv a reclamanta C.M.), nu este fondată.

La data de 5 aprilie 1999, reclamantul C.A.T.S. a solicitat instanței pe rolul căreia se afla pendinte cauza ce făcea obiectul dosarului nr. 4055/1998, Judecătoria Sectorului 4 București, să ia act de decesul reclamantei C.M., mama sa, deces intervenit la 22 februarie 1999, depunând la dosar certificatul de deces și învederând că va depune ulterior și certificatul de moștenitor, instanța acordând termen în acest sens la 5 mai 1999, când, prin sentința nr. 4144, și-a declinat competența de soluționare a cauzei în favoarea Tribunalului București.

Din analiza actelor și lucrărilor cauzei s-a constatat că, deși Tribunalul București, Secția a V-a civilă și de contencios administrativ, instanța învestită cu soluționarea cauzei după ce hotărârea de declinare a Judecătoriei Sectorului 4 București a rămas definitivă și irevocabilă prin respingerea apelului, respectiv recursului declarat de pârâtul V.B.V., nu a dispus în mod expres introducerea în cauză a lui C.A.T.S. în calitate de unic moștenitor al reclamantei C.M. (astfel cum reiese din certificatul de moștenitor nr. 7 din 9 februarie 2000, depus de acesta în dosarul nr. 905/2000 al Curții de Apel București, Secția a III-a civilă), această măsură era formală, în condițiile în care C.A.T.S. era deja parte în proces, formulând alături de mama sa cererea introductivă.

Așa fiind, în raport cu cele ce preced, nu se poate reține că hotărârea instanței de fond ar fi fost pronunțată în contradictoriu cu o persoană decedată, reclamanta C.M., câtă vreme poziția procesuală a acesteia a fost preluată, chiar dacă nu printr-o formulă de consacrare expresă a acestui fapt, de unicul moștenitor al acesteia, C.A.T.S., care, așa cum s-a arătat, a figurat încă de la început, alături de mama sa, ca inițiator al raportului juridic dedus spre soluționare instanței, concluzie ce rezidă din întreaga conduită pe care reclamantul C.A.T.S. a avut-o pe tot parcursul judecării litigiului și din care transpare, fără nici un fel de dubiu, voința sa în acest sens.

Pe fondul cauzei, cu privire la valabilitatea titlului statului asupra imobilelor în litigiu, s-a reținut că din probatoriul administrat în cauză reiese că autorul reclamanților făcea parte din categoria persoanelor

exceptate de la aplicarea prevederilor Decretului nr. 92/1950, fiind intelectual de profesie (inginer). S-a reținut, totodată, că art. II din Decretul nr. 92/1950 (potrivit căruia „nu intră în prevederile decretului de față și nu se naționalizează imobilele proprietatea muncitorilor, funcționarilor, micilor meseriași, intelectualilor profesioniști și pensionarilor") nu cuprinde nici o clauză expresă în sensul că exceptarea de la măsura naționalizării nu ar opera în cazul în care persoanele ce aparțin categoriilor enumerate de acest articol ar deține mai mult de o locuință.

Astfel, concluzia care se impune este aceea că dispozițiile art. I din decret s-au aplicat abuziv ori de câte ori se face dovada apartenenței persoanei al cărui bun sau bunuri au fost naționalizate la una din categoriile exceptate prin art. II, raportat exclusiv la un unic criteriu: acela al profesiei (respectiv al statutului de pensionar), numărul imobilelor pe care aceasta le deținea neavând nici o semnificație pentru înlăturarea ei de la categoriile exceptate, orice altă interpretare a dispozițiilor art. II contravenind unui principiu de drept pe deplin incident: *ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus.*

Așa fiind, în speță, împrejurarea că autorii reclamantului dețineau mai multe camere în imobilul proprietatea lor, pe care, din necesități financiare, le închiriaseră, restrângându-și propriul spațiu locativ, nu este de natură a-l exclude pe C.S. din categoria persoanelor exceptate de la naționalizare și nu-i poate conferi nici lui C.M., soția sa, care era casnică și nu realiza nici un alt fel de alte venituri, statutul de exploatator de locuințe, măsura de trecere a imobilului din proprietatea lor în proprietatea statului fiind abuzivă, iar criticile recurentului-pârât V.B.V. cu privire la acest aspect neputând fi apreciate ca fondate, chiar în raport de înscrisurile de care a înțeles să se prevaleze, pentru a susține contrariul.

Față de cele arătate și care trimit la concluzia că imobilul în litigiu a fost preluat fără titlu valabil, pentru a se stabili nulitatea absolută (ori inexistența ei) a contractelor de vânzare-cumpărare, este de cercetat dacă părțile contractante au fost de bună-credință la momentul încheierii acestor contracte.

Chiar dacă la data încheierii contractelor în litigiu nu se afla în vigoare un text de lege similar celui introdus prin H.G. nr. 11/1997 [în sensul că la art. 1 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 112/1995 s-a introdus inclusiv alin. (6), conform căruia, în cazul în care pe rolul instanțelor judecătorești se află cereri referitoare la imobile preluate fără titlu valabil constituit în favoarea statului,



procedurile de vânzare către chiriași se suspendă de drept până la soluționarea definitivă și irevocabilă a cererilor respective], constatarea existenței bunei-credințe (ori, *per a contrario*, a relei-credințe) a contractanților îngăduie și obligă la o analiză completă a celor două noțiuni, pentru a putea identifica acele elemente utile caracterizării comportamentului vânzătorului și cumpărătorului ca unul onest și diligent ori dimpotrivă.

În speță, contractul nr. 153, de vânzare-cumpărare a apartamentului nr. 3 al imobilului din sectorul 4, s-a încheiat la data de 28 august 1996, între Primăria Municipiului București, prin SC A.V.L.B. SA, și V.B.V., care îl deținea în baza contractului de închiriere nr. 23813 din 5 octombrie 1995, la cererea nr. 1438 din 25 martie 1996, iar contractul nr. 1343, de vânzare-cumpărare a apartamentului situat la parterul imobilului din sectorul 4, s-a încheiat la data de 15 ianuarie 1997, între același vânzător și A.A.A. și A.E.T., care îl dețineau în baza contractului de închiriere nr. 24897 din 10 iulie 1996, la cererea nr. 2945 din 29 iulie 1996.

Față de împrejurarea că, la data încheierii celor două contracte de vânzare-cumpărare, pe rolul instanțelor se afla pendinte acțiunea în revendicare a imobilului din București (compus din parter și 2 etaje) formulată de C.A.T.S. și C.M. în contradictoriu cu Primăria Municipiului București și SC A.V.L.B. SA (fostul ICRAL sector 4), în calitate de pârâți (acțiune ce a fost soluționată definitiv și irevocabil de Curtea de Apel București, Secția a III-a civilă, la data de 4 decembrie 1997, prin decizia nr. 2135), reiese cu evidență reaua-credință a vânzătoarei, care avea cunoștință de demersul reclamanților pentru recuperarea fostei proprietăți.

În ceea ce-i privește pe pârâții cumpărători, s-a reținut că, deși în accepțiunea H.G. nr. 20/1996 imobilul apărea ca fiind trecut cu titlu în proprietatea statului, buna-credință de care aceștia se prevalează poate fi constatată numai raportat la demersurile pe care le-au efectuat prealabil încheierii contractelor pentru a afla situația juridică a apartamentelor ce urmau a le cumpăra și a înlătura astfel orice echivoc cu privire la diligența pe care au depus-o în materializarea posibilității de a afla dacă apartamentele sunt revendicate în cadrul unei acțiuni în justiție sau în cadrul unei alte proceduri legal instituite.

Or, la dosarul cauzei nu au fost produse probe în acest sens, nefiind depus nici un înscris care să ateste că, urmare a unor astfel de demersuri, recurenților-pârâți li s-ar fi răspuns de către unitatea vânzătoare că situația juridică a apartamentelor pe care le vor

cumpăra este clar stabilită şi că nu fac obiectul nici unei acţiuni în revendicare sau al altei proceduri de restituire.

Mai mult, din actele dosarului rezultă că recurentul-pârât V.B.V. a formulat cererea de cumpărare la data de 25 martie 1996, înainte de expirarea termenului prevăzut de art. 14 din Legea nr. 112/1995, precând, potrivit art. 9, putea opta pentru cumpărarea apartamentului pe care îl deţinea cu chirie, iar contractul de vânzare-cumpărare a fost încheiat cu recurenţii-pârâţi A. la data de 15 ianuarie 1997, în pofida faptului că, prin Hotărârea nr. 117 din 23 octombrie 1996, Comisia Municipiului Bucureşti de aplicare a Legii nr. 112/1995 statuase, prin art. 3, că „societăţile comerciale (fostele ICRAL-uri) vor întocmi acte de vânzare-cumpărare pentru locuinţele care fac obiectul dosarelor aflate în curs de soluţionare la comisiile locale de sector şi comisia municipală, pentru cele aflate pe rolul instanţelor judecătoreşti, precum şi pentru locuinţele care erau libere la data intrării în vigoare a legii, numai după clarificarea situaţiei juridice a acestora".

Câtă vreme, în cauză, pârâţii nu au făcut dovada întrunirii cumulative a celor două condiţii pentru ca principiul validităţii aparenţei de drept să fie incident, respectiv a erorii cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului, care trebuie să fie comună şi invincibilă, imposibil de prevăzut şi de înlăturat, precum şi a bunei-credinţe care trebuie să fie lipsită de orice culpă sau îndoială imputabilă lor, aceştia nu se pot apăra cu succes că sunt subdobânditori de bună-credinţă, pentru a se da eficienţă principiului menţionat, astfel că, în mod legal, urmare a constatării nulităţii contractelor de vânzare-cumpărare încheiate în temeiul Legii nr. 112/1995, pârâţii Municipiul Bucureşti şi SC A.V.L.B. SA au fost obligaţi să lase reclamanţilor imobilul în litigiu, în deplină proprietate şi liniştită posesie şi folosinţă.

Aşa fiind, având în vedere temeiurile mai înainte menţionate, recursurile au fost respinse ca nefondate.

**În acelaşi sens, a)** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 1211 din 26 martie 2003*: În conflictul de interese legitime dintre adevăratul proprietar şi subdobânditorul de bună-credinţă al bunului său imobil este preferat acesta din urmă. Recunoaşterea prevalenţei interesului subdobânditorului de bună-credinţă a fost impusă – în baza unor raţiuni cu o aplicare mai largă şi care au creat un adevărat principiu – de preocuparea pentru asigurarea securităţii circuitului civil şi a stabilităţii raporturilor juridice.



În condiţiile în care cumpărătorii nu au întreprins nici un demers pentru a se convinge asupra calităţii de proprietar a vânzătorului, mai mult, prin clauza inserată în contract, denotă că ei ştiau şi şi-au asumat pericolul evicţiunii, dar, uşuratic, au luat asupra lor toate consecinţele acesteia, un asemenea comportament răstoarnă prezumţia de bună-credinţă şi, inevitabil, nimiceşte aparenţa de drept.

Cumpărătorii au încheiat actul în absenţa oricăror măsuri normale de precauţie, conforme unei prudenţe ori diligenţe minime pentru determinarea calităţii de adevărat proprietar a vânzătorului, astfel că această îndoială imputabilă cumpărătorilor şi fondată pe culpă distruge ideea de conduită legitimă şi, corelativ, de bună-credinţă; nu aparenţa că vânzătorul este proprietarul bunului nemişcător i-a determinat pe pârâţi să încheie actul, ci speranţa în nereuşita reclamantei de a-şi apropria imobilul.

**b)** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 4566 din 6 noiembrie 2003*: Este adevărat, astfel cum s-a susţinut şi prin recursul în anulare, că nu în toate cazurile nici practica şi nici doctrina nu au înţeles să recunoască în toate cazurile eficienţa distructivă a principiului legat de obiectul actului juridic.

În conflictul de interese legitime dintre adevăratul proprietar şi subdobânditorul de bună-credinţă al bunului a fost preferat cel din urmă, din raţiuni ce ţin de asigurarea securităţii circuitului civil şi stabilităţii raporturilor juridice.

Dar, pentru a se ajunge la această soluţie, este necesar a fi întrunite două condiţii cumulative privind eroarea asupra calităţii de proprietate a vânzătorului, eroare care trebuie să fie comună şi unanimă şi, de asemenea, invincibilă, şi o altă condiţie privind buna-credinţă a subdobânditorului, care trebuie să fie perfectă, adică lipsită de orice culpă sau chiar îndoială imputabilă.

O astfel de conduită nu poate fi reţinută, faţă de pârâţii intervenienţi T.T. şi T.A., care au semnat declaraţia, ce a fost autentificată sub nr. 6082 din 12 noiembrie 1996, în cuprinsul căreia se menţionează că, luând cunoştinţă de comunicarea SC H.N. SA că acest spaţiu a format obiectul unui litigiu, declară că înţelege să cumpere în conformitate cu Legea nr. 112/1995, H.G. nr. 20/1996, pe riscul lor. În final, se consemnează că, prin această asumare a riscului, cumpărătorii înţeleg să se supună oricărei hotărâri judecătoreşti definitive şi executorii în legătură cu acest spaţiu, care le va fi complet opozabilă.

**c)** A se vedea şi speţele nr. 51, 60, 62, 66 lit. c), 67.

**Notă:** Pe lângă faptul că înstrăinarea prin acte de dispoziţie cu titlu oneros, încheiată cu un subdobânditor de bună-credinţă, este o excepţie de la principiul *resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis*, iar *error communis facit ius* (validitatea aparenţei în drept) este un principiu care înlătură regula *quod nullum est nullum producit effectum*, se pun probleme diferite sub aspect probator (atât în ceea ce priveşte proba, cât şi persoana în sarcina căreia cade aceasta).

Diversitatea soluţiilor pronunţate de Înalta Curte sub aspectul limitelor de analiză, care sunt fie buna-credinţă, fie *error communis facit ius*, a fost sesizată şi de Curtea Europeană a Drepturilor Omului, după cum rezultă şi din hotărârile cuprinse în Capitolul VII din lucrarea de faţă. Se poate sesiza însă că, în domeniul de reglementare al Legii nr. 10/2001, distincţia nu mai prezintă relevanţă, întrucât în art. 45 alin. (2) (fost art. 46) se face referire la buna-credinţă.

## 7.6. Cauza ilicită

### 65. Cauză ilicită. Condiţii. Rea-credinţă a ambelor părţi contractante

C. civ., art. 948 pct. 4, art. 969

**Potrivit art. 948 pct. 4 C. civ., pentru a fi valabilă, o convenţie trebuie să aibă o cauză licită.**

**Articolul 968 C. civ. prevede că este nelicită cauza când este prohibită de lege, când este contrară bunelor moravuri şi ordinii publice.**

**Vânzarea lucrului altuia este nulă absolut pentru cauză ilicită atunci când ambele părţi sunt de rea-credinţă, respectiv când încheierea actului s-a făcut de către vânzător în frauda drepturilor adevăratului proprietar, cu complicitatea şi pe riscul cumpărătorului, care a cunoscut că lucrul ce constituie obiectul convenţiei nu se află în proprietatea vânzătorului.**

*I.C.C.J., Secţia civilă, decizia nr. 2911 din 20 aprilie 2004*

Procurorul general al Parchetului de pe lângă Curtea Supremă de Justiţie a declarat, în temeiul art. 330 pct. 2 C. proc. civ., recurs în anularea deciziei civile nr. 1567 din 21 octombrie 2002 a Curţii de Apel Bacău şi a susţinut că hotărârea a fost pronunţată cu încălcarea esenţială a legii, ceea ce a determinat o soluţionare greşită a cauzei pe fond, precum şi că hotărârea este vădit netemeinică.



În motivarea recursului în anulare s-a arătat că instanţa de recurs a făcut o greşită apreciere a probelor administrate în cauză, reţinând că în speţă nu s-a făcut dovada nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare încheiat la data de 21 iulie 1998.

S-a arătat că în speţă se impunea aplicarea dispoziţiilor art. 948 pct. 4, art. 966 şi art. 968 C. civ., care constituie temeiul juridic al nulităţii absolute a unui contract de vânzare-cumpărare întemeiată pe o cauză ilicită atunci când se face dovada certă că ambele părţi, cumpărătorul şi vânzătorul, au înţeles să contracteze, cu rea-credinţă, asupra unui bun al altora, ştiindu-se că bunul care constituie obiectul convenţiei nu se află în proprietatea vânzătorului.

S-a menţionat că, în speţă, pârâţii cumpărători au fost înştiinţaţi, anterior perfectării vânzării, asupra calităţii de proprietari a reclamanţilor, ceea ce constituie o dovadă a relei lor credinţe la încheierea actului, aceştia cumpărând bunul altuia, pe riscul lor.

Recursul în anulare a fost admis ca fondat, pentru următoarele considerente:

Prin acţiunea ulterior modificată, cât şi prin cererea conexă, reclamanţii B.C. şi B.G. au chemat în judecată pe pârâţii M.C., M.P., S.E., A.M. şi C.E., solicitând instanţei să constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3961 din 21 iulie 1998 încheiat între pârâţi, precum şi dreptul lor de proprietate asupra întregii suprafeţe de 2.117 mp pe care au dobândit-o parţial prin contract de vânzare-cumpărare încheiat în formă autentică, parţial prin înscris sub semnătură privată, iar pârâţii M.C. şi M.P. să fie obligaţi să sisteze orice lucrări asupra terenului în litigiu.

În motivare au arătat că, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3207 din 15 mai 1990, au dobândit de la pârâta S.E. o casă de locuit şi terenul aferent, în suprafaţă de 1.500 mp, situat în comuna Albeşti, sat Buimăceni, jud. Botoşani, vânzătoarea justificându-şi dreptul său de proprietate asupra acestui imobil prin certificatul de moştenitor nr. 397 din 11 mai 1990.

În aceeaşi zi, au încheiat un înscris sub semnătură privată intitulat „Z.", prin care pârâta S.E. le vindea şi suprafaţa de 617 mp, aflată în continuarea terenului vândut prin act autentic, preţul fiind achitat separat.

Ulterior, pârâta S.E. a tergiversat încheierea actului în formă autentică, iar în anul 1998, alături de surorile sale, pârâtele A.M. şi

C.E., a vândut prin act autentic pârâţilor M.C. şi M.P. şi suprafaţa de 500 mp din terenul pe care anterior îl dobândiseră reclamanţii, în modalităţile mai sus arătate.

S-a considerat că acest din urmă act este nul absolut, fiind încheiat prin fraudarea drepturilor pe care reclamanţii le-au dobândit încă din anul 1990.

Prin întâmpinare, pârâta A.M. a solicitat respingerea acţiunii, arătând că, pentru suprafaţa de 617 mp, contractul de vânzare-cumpărare nu s-a încheiat în formă autentică datorită culpei reclamanţilor, care posedă întregul teren, fără a achita contravaloarea folosinţei acestuia, precum şi impozitul, încă din anul 1990.

De asemenea, pârâta S.E. nu putea înstrăina prin act sub semnătură privată intitulat „Z." suprafaţa de 617 mp, avându-se în vedere că nu este unica proprietară a acestui teren. S-a învederat că înstrăinarea terenului către reclamanţi nu a fost făcută în baza unei schiţe exacte a terenului, iar cea de-a doua vânzare a avut ca obiect numai suprafaţa de teren rămasă nevândută, prin act autentic.

După un prim ciclu procesual, Judecătoria Botoşani, prin sentinţa civilă nr. 4050 din 30 aprilie 2001, a respins acţiunea, reţinând că înscrisul sub semnătură privată invocat de reclamanţi constituie un antecontract de vânzare-cumpărare care nu are efect translativ de proprietate, ci creează în sarcina promitentului vânzător obligaţia de a încheia, în viitor, contractul în formă autentică, or, reclamanţii, din data de 15 mai 1990 până în anul 1998, când s-a înstrăinat terenul către soţii M.P. şi M.C., au avut suficient timp pentru a perfecta vânzarea în formă autentică.

S-a reţinut că reclamanţii nu sunt proprietarii terenului vândut în anul 1998 către pârâţi.

De asemenea, vânzătoarea S.E. nu mai poate fi obligată la încheierea actului de vânzare-cumpărare, întrucât dreptul de proprietate asupra terenului promis nu mai exista în patrimoniul său, prin urmare, se afla în imposibilitate de a încheia actul în formă autentică.

Asupra capătului de cerere privind constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între pârâţi, instanţa a reţinut că terenul dobândit de pârâţii M.C. şi M.P. în anul 1998 nu se suprapune peste terenul cumpărat, fără o schiţă anexă, de B.C. şi B.G., în anul 1990, iar din probele administrate nu a rezultat reaua-credinţă a părţilor la încheierea actului, pentru a se reţine existenţa fraudei, care să atragă nulitatea absolută a actului. S-a considerat că pârâta S.E. nu putea înstrăina, valabil, în anul 1990,



suprafaţa de 1.500 mp, în raport de dispoziţiile Legii nr. 9/1990, iar cel de-al doilea contract a fost încheiat în condiţii legale, având la bază reconstituirea dreptului de proprietate, în temeiul Legii nr. 18/1991, în favoarea vânzătoarelor.

Tribunalul Iaşi, prin decizia nr. 83 din 18 ianuarie 2002, a admis apelul declarat de reclamanţi şi, rejudecând cauza, a admis acţiunea, constatând nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3961 din 21 iulie 1998 încheiat între părţi şi s-a constata că reclamanţii sunt proprietarii terenului în suprafaţă de 2.117 mp.

Pentru a hotărî astfel, instanţa a reţinut că reclamanţii sunt posesorii întregii suprafeţe de 2.117 mp, teren asupra căruia le-a fost emisă de către Comisia locală pentru aplicarea Legii nr. 18/1991 adeverinţa provizorie nr. 24/1991, or. acest act constituie dovada dreptului de proprietate, până la emiterea titlului de proprietate.

Prin decizia nr. 1567 din 21 octombrie 2002, Curtea de Apel Bacău a admis recursurile declarate de pârâţi, modificând în tot decizia tribunalului, în sensul respingerii, ca nefundat. a apelului declarat de reclamanţi. Recursul declarat de reclamanţi a fost respins.

În considerentele hotărârii pronunţate, instanţa de control judiciar a reţinut că tribunalul s-a pronunţat în mod greşit asupra capătului de cerere privind constatarea calităţii de proprietari a reclamanţilor pe întreaga suprafaţă de 2-117 mp teren, deşi aceştia modificaseră anterior acest capăt de cerere din acţiune în constatarea în acţiune în realizare.

S-a considerat că la data încheierii înscrisului sub semnătură privată promitenta nu era proprietară, ulterior în favoarea acesteia emiţându-se titlu de proprietate, alături de celelalte moştenitoare, astfel încât antecontractul de vânzare-cumpărare intervenit între reclamanţi şi S.E. nu le este opozabil acestora, neputându-se pronunţa o hotărâre care să ţină loc de act autentic.

Instanţa de recurs a reţinut greşit situaţia de fapt, făcând o eronată apreciere a probelor administrate în cauză.

Astfel, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3207 şi transcris sub nr. 538 din 15 mai 1990, reclamanţii B.C. şi B.G. au cumpărat de la pârâta S.E. un imobil compus din casă de locuit şi suprafaţa de 1.500 mp teren reprezentând curte şi grădină aferentă. În cuprinsul actului imobilului a fost determinat prin indicarea precisă a moştenitorilor.

Vânzătoarea şi-a probat dreptul de proprietate asupra acestui imobil prin certificatul de moştenitor nr. 397 din 11 mai 1990, emis în

urma decesului mamei sale, R.M., în a cărei masă succesorală este inclus imobilul mai sus menționat, S.E. fiind singura moștenitoare, celelalte fiice ale defunctei, pârâtele A.M. și C.E., fiind renunțătoare la succesiunea mamei lor.

În aceeași zi, între părți s-a încheiat un înscris sub semnătură privată intitulat „Z.", prin care pârâta S.E. vindea reclamanților B.C. și B.G., primind suma de 40.000 lei, și suprafața de 617 mp, aflat în partea de vest a terenului dobândit anterior de reclamanți. Prin acest înscris, pârâta și-a asumat obligația de a nu înstrăina în viitor această suprafață

Ambele suprafețe de teren în total 2.117 mp au fost posedate, în mod neîntrerupt, de către reclamanți, începând cu data de 15 mai 1990, care le-au adus îmbunătățiri prin efectuarea unor plantații de viță de vie.

Ulterior, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3961 din 21 iulie 1998 și transcris sub nr. 7501, S.E., alături de celelalte pârâte, A.M. și C.E., au vândut soților M.C. și M.P. o suprafață de 500 mp teren situat în intravilanul satului Buimăceni, comuna Albești, în parcela cadastrală nr. 389/1, în cuprinsul actului menționându-se că acest teren este proprietatea vânzătoarelor, ca urmare a reconstituirii drepturilor de proprietate în baza Legii nr. 18/1991.

Din raportul de expertiză tehnică efectuat în cauză rezultă că terenul cumpărat de pârâți se include în suprafața de 2.117 mp dobândit de reclamanți, în parte prin act autentic și în parte prin înscrisuri sub semnătură privată intitulat „Z."; suprafața de 2.117 mp pe care se află și casa de locuit este precis delimitată prin drum județean și proprietatea Z.A. și a aparținut defunctei R.M. în întregime.

Pârâtele S.E., A.M. și C.E. au fost de rea-credință atunci când au încheiat contractul de vânzare-cumpărare din 21 iulie 1998, întrucât au cunoscut că terenul și construcția au fost proprietatea mamei lor R.M., precum și că singura succesoare a acesteia este S.E.

Pârâții M.C. și M.P. au fost de asemenea de rea-credință la încheierea actului din 21 iulie 1998, astfel cum rezultă din declarațiile martorilor B.R. și A.P., care au arătat că aceștia au știut că reclamanții au cumpărat anterior imobilul și au procedat la măsurătoare în absența lor.

În speță se impune aplicarea dispozițiilor art. 948 pct. 4, art. 966 și art. 968 C. civ., care constituie temeiul juridic al nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare întemeiat pe cauză ilicită.



Astfel, potrivit art. 948 pct. 4 C. civ., pentru a fi valabilă, o convenție trebuie să aibă o cauză licită. Vânzarea lucrului altora, atunci când încheierea contractului s-a făcut de către vânzător în frauda drepturilor adevăratului proprietar, cu complicitatea și pe riscul cumpărătorului care a cunoscut că lucrul ce constituie obiectul convenției nu se află în proprietatea vânzătorului, este nulă absolut pentru cauză ilicită.

Instanța de recurs a reținut, de asemenea greșit, că vânzarea terenurilor era interzisă la data încheierii actelor juridice de către reclamanții B.C. și B.G. și pârâta S.E., 15 mai 1990. La această dată, Legile nr. 58/1979 și nr. 59/1974 erau deja abrogate prin Decretul-lege nr. 1 din 26 februarie 1989, iar Decretul-lege nr. 9/1990 prin care se interzicea vânzarea terenurilor prin acte între vii s-a aplicat perioadei 1 august 1990 - 20 februarie 1991.

Față de considerentele menționate, Curtea a admis recursul în anulare, a casat decizia curții de apel și a respins recursul declarat de pârâți împotriva deciziei tribunalului, pe care a menținut-o.

**În același sens, a)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2763 din 7 aprilie 2005*: Cu privire la constatarea nulității contractului de vânzare, instanțele au statuat că între pârâte s-a încheiat actul, deși amândouă cunoșteau că imobilul era proprietatea reclamantei.

Față de această situație de fapt, consecință a modului de interpretare a probelor, care nu poate fi schimbată pe calea recursului, în mod legal instanțele au statuat că vânzarea-cumpărarea are acuză ilicită și este lovită de nulitate absolută.

**b)** A se vedea *infra*, speța nr. 68.

## 7.7. Data la care se apreciază buna/reaua-credință

### 66. Data în raport de care se apreciază valabilitatea unui act juridic și, implicit, buna/reaua-credință. Data încheierii contractului

C. civ., art. 1899

**Valabilitatea contractului de vânzare a imobilului către chiriași în temeiul Legii nr. 112/1995 se apreciază raportat la momentul încheierii contractului și nu se poate lua în considerare susținerea în sensul că s-ar fi încălcat anumite norme legale care nu erau în vigoare la acea dată.**

**Ținând seama și de dispozițiile art. 1899 C. civ., este reținută buna-credință a cumpărătorilor la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în condițiile în care nu există o notificare din partea foștilor proprietari nici către primărie sau Comisia constituită în temeiul Legii nr. 112/1995 și nici către cumpărători, iar acțiunea în revendicare a imobilului în litigiu a fost introdusă ulterior.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 2221 din 27 mai 2003*

La 12 februarie 2001, reclamanții B.V. și B.L. au chemat în judecată pe pârâții F.N. și F.A., solicitând ca, în contradictoriu cu aceștia, comparându-se titlurile de proprietate ale ambelor părți și constatându-se prioritatea titlului reclamanților, să se admită acțiunea în revendicare, iar pârâții să fie obligați a le lăsa în deplină și exclusivă proprietate și pașnică posesie și folosință apartamentul nr. 4, situat la et. 3, sc. A, bl. 30 din Aleea Pajura nr. 1, sector 1, București, precum și garajul în suprafață de 16,50 mp, identificat cu nr. 4 și amplasat în bl. 23 pe aleea Pajura (Jiului).

În motivarea acțiunii, reclamanții au arătat că, în baza contractului nr. 6041/1967 din 11 noiembrie 1968 și actului adițional din aceeași dată, au devenit proprietarii apartamentului și garajului revendicat, apartamentul fiind trecut în proprietatea statului prin decizia nr. 2417 din 13 decembrie 1983, emisă de fostul Comitet Executiv al Consiliului Popular al Municipiului București, în baza Decretului nr. 223/1974. Că prin decizia nr. 566 din 25 octombrie 2000 a Curții de Apel București, C.G.M.B. a fost obligat să-i restituie în deplină proprietate și liniștită posesie apartamentul, respingându-li-se cererea cu privire la garaj, care nu figurează în decizia de preluare în proprietatea statului.

Pârâții au formulat cerere de chemare în garanție a SC R. SA și a Primăriei Municipiului București, solicitând ca, în ipoteza admiterii cererii reclamanților, chemații în garanție să răspundă pentru evicțiune, respectiv să restituie prețul plătit în sumă de 18.595.926 lei, reactualizat în funcție de rata inflației calculată de la data încheierii contractului (24 septembrie 1996) până la zi.

Învestit cu soluționarea cauzei, Tribunalul București, Secția a V-a civilă și de contencios administrativ, prin sentința civilă nr. 363 din 28 mai 2001, a admis acțiunea în baza art. 480 C. civ., cu motivarea că reclamanții au exhibat un titlu de proprietate cu dată mai veche decât pârâții, și i-a obligat pe aceștia să lase reclamanților în deplină proprietate apartamentul nr. 4 din bl. 30, sc. A, Aleea Pajura nr. 1, sectorul 1, precum și garajul în suprafață de 16,50 mp, situat la bl. 23 de la aceeași adresă.



Prin aceeași sentință a fost disjunsă, în temeiul art. 62 alin. (2) C. proc. civ., cererea de chemare în garanție a SC R. SA și a Primăriei Municipiului București, formulată de pârâții F.N. și F.A.

Apelurile pârâților și chematului în garanție C.G.M.B., prin Primarul General, au fost admise prin decizia nr. 52/A din 5 februarie 2002, pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a III-a civilă. În consecință, a fost schimbată în parte sentința apelată, în sensul că a fost respinsă ca nefondată acțiunea reclamanților B.V. și B.L. și s-a menținut măsura disjungerii cererii de chemare în garanție.

Pentru a pronunța această soluție, curtea a reținut, în esență, că tribunalul în mod greșit a aplicat principiul *prior tempore potior iure*, titlurile de proprietate ale părților neprovenind de la același autor. Că reclamanții nu au făcut dovada transcrierii contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 8 mai 1968 cu O.C.L.P.P. și nici a deciziei civile nr. 566/2000 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă, în timp ce pârâții au intabulat dreptul de proprietate în C.F. la Judecătoria Sectorului 1 București sub nr. 16408 din 21 martie 2001.

Reținând că vânzarea imobilului în litigiu către cumpărătorii chiriași s-a făcut cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995, că nu a existat o notificare din partea reclamanților nici către Primăria Municipiului București sau Comisia constituită în baza acestei legi și nici către pârâți, curtea a conchis că în favoarea pârâților operează principiul bunei-credințe și principiul *error communis facit ius.*

Reclamanții au declarat recurs împotriva deciziei pronunțate în apel, arătând că o consideră nelegală și netemeinică în temeiul art. 304 pct. 7-10 C. proc. civ., întrucât s-a omis să se examineze – deși această împrejurare a fost învederată de recurenți – nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu chiriașii, dat fiind că acest contract s-a realizat prin vădită fraudă la lege, ceea ce elimină din discuție pretinsa bună-credință reținută în mod greșit de instanță.

A precizat că în speță frauda la lege se materializează prin încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995, care se aplică doar imobilelor trecute la stat cu titlu, ceea ce nu este cazul în speță, având în vedere că prin decizia nr. 566 din 25 octombrie 2000 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă, s-a admis acțiunea în revendicare intentată de reclamanți împotriva C.G.M.B., care a fost obligat să le

lase în deplină proprietate şi posesie imobilul, precum şi prin încălcarea prevederilor H.G. nr. 11/1997 şi statuările Curţii Constituţionale cuprinse în Decizia nr. 73 din 8 august 1995.

Recursul nu este fondat.

În primul rând, s-a reţinut că, deşi au invocat motivele de casare prevăzute la pct. 7-10 de sub art. 304 C. proc. civ., recurenţii nu au procedat conform art. 303 alin. (2), potrivit căruia „fiecare motiv de recurs va fi arătat şi dezvoltat separat".

Aşa după cum s-a reţinut din actele şi lucrările dosarului, prin acţiunea introductivă de instanţă, reclamanţii, în contradictoriu cu pârâţii, au cerut compararea titlurilor de proprietate ale părţilor, constatarea priorităţii titlului de proprietate al reclamanţilor, admiterea acţiunii în revendicare şi obligarea pârâţilor să le lase în deplină proprietate şi paşnică folosinţă apartamentul nr. 4, situat la et. 3, sc. A din bl. 30 Aleea Pajura . 23 de pe aceeaşi alee Pajura (Jiului).

Cum procedeul comparării titlurilor vizează exclusiv ipoteza când ambele părţi litigante produc titluri derivate, care emană de la autori diferiţi, câştigând partea care a dobândit de la autorul al cărui drept este preferabil, este fără echivoc că reclamanţii au considerat valabil titlul de proprietate al pârâţilor, respectiv contractul de vânzare-cumpărare încheiat de aceştia la 30 octombrie 1996.

În acest context, reclamanţii nu mai pot invoca oricând, pe cale de excepţie, nulitatea respectivului contract.

Analizând critica referitoare la omisiunea instanţei de apel de a examina nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu chiriaşii pe motiv că s-a fraudat legea, s-a constatat şi reţinut că aceasta este neîntemeiată şi a fost înlăturată.

Este cunoscut că prin fraudarea legii se înţelege acea operaţiune care constă în folosirea anumitor dispoziţii legale la încheierea unui act juridic, în scopul de a încălca alte dispoziţii legale imperative.

Fraudarea legii este deci un mijloc contractual prin care părţile, folosind viclenia, caută să eludeze unele dispoziţii imperative ale acesteia, cu prilejul încheierii unui act juridic.

În speţă, nu numai că nu s-a probat cu nimic fraudarea legii, ci, dimpotrivă, încheierea la 30 octombrie 1996 a contractului de vânzare a imobilului către chiriaşii pârâţi s-a făcut cu respectarea riguroasă a prevederilor Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe trecute în proprietatea statului şi H.G. nr. 20/1996 pentru stabilirea normelor metodologice privind aplicarea acestei legi.



Raportat la momentul încheierii contractului (30 octombrie 1996), evident că nu se poate lua în considerare susţinerea recurenţilor în sensul că s-ar fi încălcat prevederile H.G. nr. 11/1997, care nu erau în vigoare la acea dată.

Distinct de cele arătate, trebuie menţionate prevederile art. 1898 C. civ., potrivit cărora buna-credinţă este credinţa posesorului că cel de la care a dobândit imobilul avea toate însuşirile cerute de lege spre a-i putea transmite proprietatea şi ale art. 1899 alin. (2), potrivit cărora buna-credinţă se presupune întotdeauna, iar reaua-credinţă trebuie dovedită de cel care afirmă că ea a existat.

În această ordine de idei, în mod corect instanţa de apel a reţinut buna-credinţă a pârâţilor la încheierea contractului de vânzare-cumpărare (30 octombrie 1996), neexistând o notificare din partea reclamanţilor nici către Primăria Municipiului Bucureşti sau Comisia constituită în temeiul Legii nr. 112/1995 şi nici către pârâţi, iar acţiunea în revendicare a imobilului în litigiu formulată împotriva C.G.M.B., introdusă la 23 mai 1997, fiind admisă la 25 octombrie 2000, deci la 4 ani de la cumpărarea apartamentului.

Numai în cazul în care terţul achizitor cu titlu oneros a cunoscut sau, cu diligenţe minime, putea să cunoască nevalabilitatea titlului de proprietate al înstrăinătorului, deci a fost de rea-credinţă, ceea ce trebuie dovedit, operează regula de drept potrivit căreia nevalabilitatea titlului de proprietate al vânzătorului atrage şi nulitatea titlului achizitorului, ceea ce, evident, nu este cazul în speţă.

În consecinţă, faţă de considerentele menţionate, recursul reclamanţilor apare nefondat şi a fost respins.

**În acelaşi sens: a)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 137 din 16 ianuarie 2004*: Sunt neîntemeiate criticile referitoare la reţinerea greşită de către instanţă a inaplicabilităţii art. 1 alin. (6) din H.G. nr. 11/1997, a aplicării corecte a prevederilor Legii nr. 112/1995 şi a bunei-credinţe cu care chiriaşii au încheiat actele de vânzare-cumpărare.

Trebuie remarcat, în primul rând, că H.G. nr. 11/1997 a intrat în vigoare la 4 februarie 1997, iar data perfectării actelor de vânzare a fost 29 octombrie 1996, astfel încât, în cauză, nu sunt incidente aceste dispoziţii.

Rezultă, din actele dosarului, că reclamantul a formulat, în temeiul Legii nr. 112/1995, o cerere pentru acordare de despăgubiri, iar notificarea adresată către SC R. SA (şi nu către SC H.N. SA, care admi-

nistra spațiile) a fost depusă la 11 februarie 1997; cum data perfectării actelor de vânzare este 29 octombrie 1996, rezultă buna-credință a cumpărătorilor, care au încheiat aceste contracte cu respectarea dispozițiilor art. 9 din Legea nr. 112/1995.

**b)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2142 din 18 martie 2005*: Așa cum a reținut și instanța de apel, buna-credință se analizează în raport de momentul încheierii contractelor de vânzare-cumpărare cu respectarea cerințelor legilor aplicabile la acel moment, respectiv Legea nr. 112/1995 și Legea nr. 4/1973, în persoana cumpărătorilor, care nu au cunoscut că imobilul este deținut de stat fără titlu. De abia cu ocazia demersurilor ulterioare ale reclamantei, intervenite cu mult timp după cumpărarea apartamentelor de către chiriașii pârâți, respectiv la 31 ianuarie 2001, s-a putut stabili că statul le-a preluat nelegal și le-a deținut fără titlu.

Pârâții au cumpărat apartamentele având ferma credință că statul vânzător are calitatea de proprietar și că ei au îndreptățirea potrivit legii de a le cumpăra, circumstanțe potrivit căror se poate vorbi despre existența unei erori comune și invincibile, împrejurare care are ca efect conservarea actului încheiat sub imperiul unei asemenea erori.

Pârâta B.E. a dobândit apartamentul în litigiu în 1973 sub imperiul Legii nr. 4/1973, într-o perioadă în care este imposibil să se susțină că aceasta nu a fost de bună-credință și că nu ar fi avut convingerea fermă că statul vânzător nu era adevăratul proprietar, și aceasta cu atât mai mult cu cât proprietatea statului fiind opozabilă tuturor, nu existau nici posibilități reale de verificare a titlului statului.

**c)** *C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 324 din 30 ianuarie 2003*: Un act de înstrăinare încheiat în condițiile în care ambele părți au fost de rea-credință este considerat nul absolut, în aplicarea principiului *fraus omnia corrumpit*, al cărui temei legal îl constituie art. 966 C. civ. *Per a contrario*, în măsura în care ambele părți, sau cel puțin cumpărătorul, au fost de bună-credință, intenția de fraudare a legii nu există și, drept urmare, nici cauza ilicită. Așadar, sub acest aspect, actul ar putea fi deplin valabil.

Totuși, nici practica și nici doctrina nu au înțeles să recunoască, în toate cazurile, eficiența distructivă principiului potrivit căruia nimeni nu poate să transmită mai multe drepturi decât are. În conflictul de interese legitime dintre adevăratul proprietar și subdobânditorul de bună-credință al bunului său imobil a fost preferat cel din urmă. Recunoașterea prevalenței interesului subdobânditorului de bună-credință a fost impusă – în baza unor rațiuni cu o aplicare mai largă și care au creat un adevărat principiu – de preocuparea pentru asigurarea securității circuitului civil și a stabilității raporturilor juridice. Din punct de vedere juridic, soluția și-a aflat așadar suport în rațiuni de ordin pragmatic, concretizate în principiul validității aparenței de drept, a cărui esență este exprimată în adagiul *error communis facit ius*.



Din această perspectivă, s-a constatat că susținerea din recursul în anulare, potrivit căreia actul de vânzare-cumpărare a fost încheiat cu fraudă la lege numai pentru că „procesul intentat de reclamantă cu privire la revendicarea imobilului a fost notat în cartea funciară înaintea intabulării dreptului de proprietate al pârâților", nu își are suport în textele de lege și principiile de drept enunțate. Aceasta, deoarece, pentru a analiza poziția subiectivă a părților și pentru a stabili dacă cumpărătorii au fost de bună sau rea-credință, importanță, în speță, nu are data intabulării în C.F. a contractului de vânzare-cumpărare, ci data încheierii actului juridic, dată la care nu era notată în C.F. nici o acțiune ori alt demers al reclamantei (4 iulie 1997), moment în care trebuie verificată, în concret și pe bază de dovezi fără echivoc, poziția subiectivă a părților față de actul juridic încheiat.

## 7.8. Părți contractante. Persoana în raport de care se analizează buna/reaua-credință

### 67. Partea în raport de care se apreciază buna-credință la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare având ca obiect un imobil preluat în mod abuziv de către stat. Dobânditorul imobilului

C. civ., art. 1899 alin. (2)

**Pentru a se constata nulitatea contractului de vânzare-cumpărare privind un imobil preluat în mod abuziv de către stat, este necesar a se analiza dacă sunt ori nu temeiuri, dovedite prin probe, de răsturnare a prezumției bunei-credințe a dobânditorilor, deoarece numai existența probată a relei-credințe, antonimul bunei-credințe, poate duce la desființarea contractului de vânzare-cumpărare, prin sancțiunea nulității absolute.**

**Examinarea atitudinii dobânditorilor față de titlul înstrăinătorului, dacă aveau sau nu cunoștință că imobilul aparținea ori nu vânzătorului, este esențială în rezolvarea cauzei, iar dacă situația**

**de fapt nu a fost pe deplin stabilită sub acest aspect, se impune casarea deciziei.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 3855 din 20 mai 2004*

Prin cererea înregistrată la Judecătoria Brașov la 18 iunie 1996, reclamanta S.D.M.O. a chemat în judecată pârâții Municipiul Brașov, prin Primar, și SC R. SRL Brașov, solicitând a se dispune rectificarea C.F. nr. 14446 Brașov privind imobilul cu nr. top 5734/2/4/1 lotul I format din 2 apartamente, etaj și mansardă, cu restabilirea situației anterioare, respectiv prin reînscrierea dreptului ei de proprietate asupra imobilului, constatând că intabularea Statului Român cu titlu de naționalizare este nevalabilă.

Reclamanta a mai cerut obligarea pârâților la predarea imobilului în deplină proprietate și posesie.

În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că cota de ½ din imobilul menționat a constituit proprietatea ei cu titlu de dotă, înscrisă ca atare în C.F., iar în anul 1964 asupra acestei cote s-a intabulat Statul Român ca proprietar cu titlu de naționalizare.

În anul 1989, prin sentința civilă nr. 7132 a Judecătoriei Brașov, s-a dispus sistarea indiviziunii privind întregul imobil și s-a atribuit Statului Român lotul nr. 1 cu nr. top nou 5734/2/4/1 format din 2 apartamente, mansardă și etaj.

S-a mai arătat în motivarea acțiunii că imobilul a trecut la stat prin naționalizare, cu încălcarea prevederilor art. II din Decretul nr. 92/1950, reclamanta fiind exceptată de la naționalizare, întrucât era casnică, iar soțul ei funcționar.

Prin sentința civilă nr. 14073 din 4 decembrie 1996 a Judecătoriei Brașov, s-a respins acțiunea reclamantei, cu motivarea că titlul ce a stat la baza intabulării dreptului de proprietate al Statului Român era valabil.

Apelul declarat de reclamantă împotriva acestei sentințe a fost admis de Tribunalul Brașov prin decizia civilă nr. 2329 din 18 decembrie 1997, care a desființat sentința și a trimis cauza spre rejudecare aceleiași instanțe, respingând totodată cererea de intervenție formulată de intervenientul V.E. în interesul pârâților Primăria Brașov și SC R. SRL Brașov.

Respingerea acestei cereri de intervenție a fost motivată cu tardivitatea formulării ei, ea se putea introduce doar în fața primei instanțe, și nu ulterior, iar casarea cu trimitere s-a impus, pentru că instanța nu a intrat în cercetarea fondului cauzei.



În rejudecare, reclamanta și-a completat acțiunea, solicitând constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat la 24 aprilie 1998 între SC R. SRL Brașov și intervenientul V.E. și a extins acțiunea și față de acesta, iar ulterior, la 4 septembrie 1998, și față de soția intervenientului, V.A.

La 2 mai 1998, I.E. a formulat cerere de intervenție în interesul pârâților, motivând că a făcut demersuri pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare a apartamentului pe care îl ocupă în imobil, în temeiul Legii nr. 112/1995, și, ulterior, intervenienții V.E. și A. au formulat cerere de intervenție în nume propriu, cerând respingerea acțiunii reclamantei.

Față de valoarea imobilului de 822.000.000 lei, Judecătoria Brașov, prin sentința civilă nr. 226 din 8 ianuarie 1999, a declinat competența de soluționare a cauzei în favoarea Tribunalului Brașov.

Această din urmă instanță (în rejudecare) a pronunțat sentința civilă nr. 172 din 24 martie 2000, prin care a admis cererile de intervenție atât în interesul pârâților, cât și cererea de intervenție formulată de V.E. și V.A. în interes propriu și a respins în întregime acțiunea reclamantei, așa cum a fost completată și extinsă.

Sentința a fost atacată cu apel de reclamantă la Curtea de Apel Brașov care, prin decizia nr. 82 din 28 iunie 2000, admițând apelul, a desființat sentința și a trimis cauza spre rejudecare primei instanțe.

În motivarea soluției, instanța a reținut că s-a omis verificarea susținerilor reclamantei cu privire la aplicarea dispozițiilor art. II din Decretul nr. 92/1950, ea menționând în cererea introductivă că la data naționalizării era casnică, iar soțul acesteia funcționar, aspecte neanalizate de instanță.

Recursurile declarate de Municipiul Brașov, prin Primar, de intervenientele I.E.E., ca succesoare a intervenientului I.E., decedat pe parcursul soluționării cauzei, și I.L., precum și de intervenienții V.E. și V.A. au fost admise prin decizia nr. 2484 din 15 mai 2001 pronunțată de Curtea Supremă de Justiție, Secția civilă, care a apreciat că instanța de apel a pronunțat decizia fără a cerceta fondul pricinii, anume aplicabilitatea prevederilor art. II din Decretul nr. 92/1950.

În rejudecare, Tribunalul Brașov, Secția civilă, prin sentința nr. 322 din 12 octombrie 2001, a respins acțiunea reclamantei precizată și completată, a admis cererile de intervenție în interesul

pârâţilor formulate de intervenientul V.E., precum şi cea formulată de intervenienţii I.E. şi I.L.

Totodată, s-a anulat ca lipsită de obiect cererea de intervenţie în interes propriu formulată de intervenienţii V.E. şi V.A.

În argumentarea acestei soluţii, cu referire la acţiunea reclamantei, instanţa a reţinut că titlul statului, care a stat la baza intabulării, îl constituie hotărârea judecătorească de partaj ulterioară naţionalizării prin care i s-a atribuit lotul nr. 1, astfel rectificarea de C.F. nu se poate dispune, pentru că intabularea are la bază un titlu valabil, nefiind posibilă restabilirea situaţiei anterioare şi nici obligarea pârâţilor la predarea imobilului în favoarea reclamantei.

În ce priveşte contractul de vânzare-cumpărare intervenit între SC R. SRL Braşov şi V.E. şi A., el a fost încheiat cu respectarea prevederilor Legii nr. 112/1995, intervenienţii aveau calitatea de chiriaşi la data cumpărării şi erau dobânditori de bună-credinţă, respingând şi capătul de cerere privind constatarea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare.

Împotriva sentinţei a declarat apel reclamanta, care a fost admis prin decizia civilă nr. 5, pronunţată la 8 februarie 2002 de Curtea de Apel Braşov.

Prin decizie s-a schimbat în parte sentinţa primei instanţe, s-a admis acţiunea, cu completările şi precizările formulate de reclamantă, în contradictoriu cu pârâţii Municipiul Braşov, prin Primar, SC R. SRL Braşov, V.E. şi V.A. şi, în consecinţă, s-a dispus rectificarea C.F. nr. 14446 Braşov, imobil de sub A+2, nr. top 5734//2/4/1, lotul I, format din 2 apartamente, etaj şi mansardă, cu restabilirea situaţiei anterioare, în sensul reînscrierii dreptului de proprietate al reclamantei.

Prin aceeaşi hotărâre s-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 20779 din 15 noiembrie 1996 încheiat între SC R. SRL Braşov şi pârâţii V.E. şi V.A.

Totodată, s-au respins cererile de intervenţie în interesul pârâţilor formulate de intervenienţii V.E., I.E., decedat, cerere continuată de I.E.E. şi I.L., în calitate de succesoare, I.E.E. şi în nume propriu.

S-a menţinut dispoziţia de anulare ca lipsită de obiect a cererii de intervenţie formulată de V.E. şi V.A.

În considerentele deciziei, instanţa de apel a reţinut că s-a făcut o aplicare greşită a legii, astfel, prevederile art. 34 pct. 1 din Decretul-lege nr. 115/1938 referitor la rectificarea intabulării în C.F. sunt pe deplin aplicabile speţei, întrucât imobilele preluate de stat cu nerespectarea prevederilor legale în vigoare la data respectivă sunt considerate ca fiind trecute fără titlu în posesia acestuia şi nu intră sub incidenţa Legii nr. 112/1995, deci intabularea nu a avut la bază un titlu valabil.



Nerespectarea dispoziţiilor Decretului nr. 92/1950 a constat în ignorarea prevederilor art. II care enumera categorii de persoane cărora nu li se aplică, fiind exceptaţi de la naţionalizare reclamanta, care era casnică, şi soţul acesteia, funcţionar, dar şi alt considerent impunându-se cu privire la preluare, acela că lista pe care figurează reclamanta nu este cea iniţială la Decretul nr. 92/1950, ci una emisă ulterior, printr-o hotărâre a Consiliului de Miniştri, nepublicată şi care nu putea avea valoarea unei legi, cunoscut fiind că hotărârile Consiliului de Miniştri erau emise în baza şi pentru aplicarea legilor.

Prin urmare, imobilul a fost preluat de stat fără titlu, prin încălcarea prevederilor art. II din decretul de naţionalizare, dar şi a prevederilor art. 645 C. civ.

Titlul statului, aşa cum rezultă din C.F., este naţionalizarea, indiferent de operaţiunea juridică a împărţelii, care, pe lângă faptul că a survenit ulterior naţionalizării, avea doar caracter declarativ, şi nu constitutiv de drepturi.

Ca o consecinţă a preluării acestei părţi a imobilului fără titlu, care astfel nu intra sub incidenţa Legii nr. 112/1995, nici vânzarea imobilului către chiriaşi nu avea suport legal, statul neputând înstrăina ceea ce nu a avut niciodată în patrimoniu.

Cu privire la buna-credinţă, este inoperantă faţă de considerentele expuse şi faţă de succesiunea actelor în timp şi, în plus, este suficient ca una din părţi să utilizeze contractul în scopuri ilicite sau imorale pentru ca interesul general să impună desfiinţarea lui.

La 11 martie 2002, reclamanta a formulat cerere de completare a hotărârii, solicitând, în temeiul art. $281^2$ C. proc. civ., să se dispună completarea deciziei cu obligarea pârâţilor de a-i preda în deplină proprietate şi posesie imobilul lotul I format din 2 apartamente, identificat prin numărul C.F. şi numărul topografic din hotărâre, precum şi constatarea preluării fără titlu a acestui imobil de către stat.

În motivarea cererii, reclamanta a învederat că ea a formulat şi aceste două capete de cerere, asupra cărora instanţa a omis să se pronunţe.

Cererea reclamantei a fost admisă în parte prin decizia civilă nr. 25 din 5 aprilie 2002, pronunţată de Curtea de Apel Braşov, care a

dispus completarea considerentelor și a dispozitivului, în sensul respingerii acțiunii în revendicare formulate de reclamantă.

Prin aceeași decizie s-a respins cererea de completare a hotărârii cu privire la constatarea preluării fără titlu a imobilului.

În justificarea soluției, instanța a reținut că, într-adevăr, a omis a se pronunța asupra acțiunii în revendicare și urmează a se completa, în sensul respingerii acțiunii în revendicare, întrucât, din definiția dată de legiuitor în art. 480 și art. 481 C. civ., o astfel de acțiune aparține proprietarului neposesor, iar potrivit art. 17 din Decretul-lege nr. 115/1938, înscrierea în C.F. are caracter constitutiv de drepturi, prin urmare, o astfel de acțiune este prematur formulată.

În ce privește al doilea petit al cererii de completare, privind constatarea preluării de către stat, fără titlu, a imobilului, instanța a constatat că rectificarea C.F. s-a dispus în temeiul art. 34 pct. 1 din Decretul-lege nr. 115/1938, care face referire expresă la cazul nevalabilității titlului, ceea ce face inutilă reproducerea acestei precizări în dispozitivul hotărârii.

Împotriva deciziei nr. 5 din 8 februarie 2002 pronunțată de instanța de apel au declarat recurs pârâții SC R. SRL Brașov, V.A. și E., precum și intervenientele I.E.E. și I.L., iar împotriva deciziei nr. 25 din 5 aprilie 2002 de completare a dispozitivului hotărârii a declarat recurs reclamanta.

În legătură cu recursul declarat de pârâta SC R. SRL Brașov, după expunerea unor considerații referitoare la prevederile art. 17 și art. 27 din Decretul-lege nr. 115/1938 și art. 786 C. civ. privind efectul împărțelii, recurenta a susținut că prin efectul naționalizării persoanele nominalizate în listele anexă la Decretul nr. 92/1950 au pierdut dreptul de proprietate asupra imobilului, care a revenit statului.

La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare între recurentă și intimatul-intervenient, imobilul aflat în litigiu era proprietatea statului, care îl putea înstrăina, au fost respectate prevederile Legii nr. 112/1995, cumpărătorii au fost de bună-credință, care se prezumă, iar prezumția nu a fost răsturnată; atât vânzătorul, cât și cumpărătorul au crezut în realitatea mențiunilor din C.F.

Ca argument, recurenta a făcut referire și la prevederile Legii nr. 10/2001.

Recurenta a solicitat admiterea recursului, modificarea deciziei și, rejudecând, să se mențină sentința civilă nr. 322 din 12 octombrie 2001 pronunțată de Tribunalul Brașov.



Cu privire la recursul pârâților V.E. și V.A., aceștia au arătat că hotărârea atacată expune motive contradictorii și străine pricinii, interpretează greșit actul juridic dedus judecății, instanța a schimbat natura și înțelesul acestuia și decizia a fost pronunțată prin aplicarea greșită a legii și fără a arăta motivele pentru care a înlăturat apărările invocate de recurenți.

Recurenții au mai susținut că imobilul a trecut cu titlu valabil în proprietatea statului, prin efectul naționalizării, intimata-reclamantă fiind menționată în listele anexă.

Din înscrisurile existente la dosar rezultă că pretinșii proprietari au încasat chirie pentru imobil din anul 1932, deci erau exploatatori de locuințe și din acest motiv nu puteau fi exceptați de la naționalizare și, în plus, imobilul nu făcea parte din categoria celor reglementate de legea reparatorie.

Contrar mențiunilor din C.F., unde apare numărul cererii de intabulare 92484/1964 și Decretului nr. 92/1950, instanța a reținut inexistența titlului statului, ignorând și faptul că imobilul era grevat de o ipotecă în favoarea primăriei, ceea ce presupune neplata datoriilor către stat și nerespectarea clauzelor contractului de vânzare-cumpărare încheiat de antecesorii reclamantei în 1924.

Faptul că recurenta nu a atacat hotărârea de partaj pronunțată echivalează cu acceptarea de către ea a naționalizării.

Recurenții au mai arătat că intimata-reclamantă nu a satisfăcut obligația timbrării acțiunii în revendicare și soluția de constatare a nulității contractului de vânzare-cumpărare este greșită, nici o probă nu a fost administrată și nu s-a dovedit cu nimic răsturnarea prezumției bunei-credințe și nici că vânzătorul recurent ar fi cunoscut la data vânzării faptul că apartamentul nu putea fi înstrăinat.

Recurenții au solicitat admiterea recursului și, în fond, respingerea acțiunii intimatei-reclamante, prin menținerea dispozițiilor sentinței civile nr. 322 din 12 octombrie 2001 a Tribunalului Brașov.

Privitor la recursul intervenientelor I.E.E. și I.L., ele au criticat decizia atacată pentru greșita încadrare juridică și interpretare a legii, instanța de apel a făcut confuzie privind momentul în care statul a devenit proprietar.

Recurentele au susținut că actele prezentate de intimata-reclamantă, cu care a încercat să convingă că la data naționalizării era casnică, sunt neconcludente, iar rectificarea de C.F. se putea dispune numai în anumite condiții, ignorate de instanța de apel, care nu a luat

în considerare atitudinea oscilantă a intimatei-reclamante, faţă de repetatele modificări şi completări de acţiune.

Recurentele au mai relevat că intimata-reclamantă nu a respectat procedurile prevăzute de Legea nr. 112/1995 şi normele metodologice de aplicare a acesteia, solicitând în final admiterea recursului, casarea deciziei atacate şi menţinerea sentinţei pronunţate de prima instanţă.

Reclamanta S.D.M.O. a declarat recurs împotriva deciziei civile nr. 25 din 5 aprilie 2002, prin care s-a admis în parte cererea ei de completare a deciziei pronunţate în apel.

Recurenta a solicitat admiterea în întregime a cererii de completare a dispozitivului, în sensul de a se adăuga şi constatarea preluării de către stat a imobilului fără titlu, justeţea acestei cereri rezultând din întregul probatoriu administrat şi că nu există nici un motiv pentru a se respinge completarea dispozitivului cu acest petit.

De asemenea, recurenta a cerut completarea dispozitivului privitor la acţiunea în revendicare, în sensul admiterii acestei cereri, fiind greşită argumentarea că cererea este prematur formulată, existând o contradicţie între această soluţie şi dispozitivul deciziei nr. 5 din 8 februarie 2002 a Curţii de Apel Braşov, în care se arată că acţiunea ei, cu completările şi precizările făcută, este admisă, ceea ce presupune că s-a admis în totalitate şi aceasta este în dezacord cu respingerea capătului de cerere privind revendicarea dispusă prin decizia completatoare, pe care a atacat-o cu prezentul recurs.

Recursurile declarate sunt întemeiate şi au fost admise, în sensul şi pentru motivele ce se vor expune.

Prin decizia atacată s-a admis acţiunea recurentei-reclamante, inclusiv capătul de cerere privind constatarea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare nr. 20779 din 15 noiembrie 1996 încheiat între pârâţii SC R. SRL Braşov şi soţii V.E. şi V.A.

În justificarea acestei soluţii, instanţa a invocat preluarea fără titlu a imobilului de către stat, situaţie în care acesta nu intră sub incidenţa Legii nr. 112/1995, deci nu putea fi vândut chiriaşilor, pentru că statul, nefiind proprietar, nu putea înstrăina ceea ce nu avea în patrimoniu.

Cu referire la buna-credinţă, instanţa a reţinut că este inoperantă faţă de considerentele expuse şi totuşi a făcut sublinierea, preluată din doctrină, că „este suficient ca una din părţi să utilizeze contractul în scopuri ilicite sau imorale pentru ca interesul general să impună desfiinţarea sa".



Argumentele aduse de instanţa de apel nu pot fi primite şi nu pot fundamenta soluţia adoptată privind constatarea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare.

În primul rând, vânzarea lucrului altuia, adică a unui bun individual determinat care nu aparţine vânzătorului la momentul contractării, în ipoteza în care cumpărătorul ar fi de bună-credinţă, nu este lovită de nulitate absolută, fiind în optica unor autori doar anulabilă, iar a altora rezolubilă, diversitate de opinii datorată absenţei reglementării legale a vânzării lucrului altuia.

În al doilea rând, referitor la buna-credinţă, art. 1898 alin. (1) C. civ. prevede: „buna-credinţă este credinţa posesorului că, cel de la care a dobândit imobilul, avea toate însuşirile cerute de lege pentru a-i transmite proprietatea". Cu toate că textul menţionat se referă la uzucapiunea de scurtă durată, care pretinde pe lângă justul titlu şi buna-credinţă a posesorului, el este incident şi altor situaţii, cum este cea în discuţie.

Buna-credinţă se prezumă, prevede art. 1899 alin. (2) C. civ., dar această prezumţie este relativă, astfel încât poate fi combătută prin orice mijloc de probă.

Instanţa a cărei hotărâre se atacă a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare privind imobilul, încheiat între intimaţii SC R. SRL Braşov, ca vânzător, şi V.E. şi V.A., în calitate de cumpărători, fără a analiza dacă sunt ori nu temeiuri, dovedite prin probe, de răsturnare a prezumţiei bunei-credinţe a dobânditorilor, deoarece numai existenţa probată a relei-credinţe, antonimul bunei-credinţe, poate duce la neincidenţa teoriei fondate pe *error communis facit ius*, cu consecinţa desfiinţării contractului de vânzare-cumpărare, prin sancţiunea nulităţii absolute.

Argumentul expus în considerentele deciziei recurate, pentru a justifica soluţia de constatare a nulităţii contractului pe motivul că înstrăinătorul era un *non dominus*, nu este suficient, în absenţa unui suport legal care să permită această concluzie, precum şi teza, preluată de instanţă din doctrină privind desfiinţarea contractului când doar o parte a utilizat contractul în scop ilicit, chiar fără ştiinţa celeilalte părţi, teză pentru care, de asemenea, nu există temei de drept.

Aşadar, examinarea atitudinii intimaţilor cumpărători faţă de titlul înstrăinătorului, dacă aveau sau nu cunoştinţă că imobilul aparţinea ori nu vânzătorului, este esenţială în rezolvarea cauzei, aspect omis de instanţă a fi verificat, ceea ce a impus admiterea tuturor recursurilor, casarea hotărârii date în apel, nefiind posibilă scindarea capetelor de

cerere care compun acțiunea intimatei-reclamante; a fost admis, pe cale de consecință, și recursul reclamantei împotriva încheierii de completare a hotărârii, iar soluția preconizată a făcut inutilă cercetarea celorlalte motive de recurs, formulate de părți, care vor fi avute în vedere la soluționarea cauzei în rejudecare.

Drept urmare, au fost admise toate recursurile formulate, au fost casate ambele decizii atacate, cu trimiterea cauzei spre rejudecare la instanța de apel.

**În același sens, a)** *C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 4894 din 21 noiembrie 2003*: Din economia Legii nr. 10/2001 rezultă că buna-credință constă în credința dobânditorilor că au contractat cu adevăratul proprietar, cu respectarea prevederilor legale în vigoare la data perfectării actelor. Ambele categorii de condiții sunt întrunite în speță, pentru că, în situația în care reclamantul nu și-a manifestat în nici un fel intenția de a redobândi proprietatea părinților săi, pârâții nu puteau avea nici un dubiu că imobilul nu ar aparține statului. În plus, actele au fost încheiate după expirarea termenului de 6 luni lăsat la dispoziția foștilor proprietari pentru a-și exprima opțiunea între a obține restituirea în natură sau despăgubiri, iar prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995 prevedeau posibilitatea cumpărării acestor locuințe numai de către chiriași.

**b)** A se vedea *supra*, speța nr. 35, opinia contrară.

**Notă:** Articolul 1898 C. civ. nu ridică probleme asupra părții în raport de care se apreciază buna/reaua-credință, întrucât face referire la „credința posesorului că cel de la care a dobândit imobilul...". Legea nr. 10/2001[art. 45 alin. (2), fost art. 46 alin. (2)] face trimitere la buna-credință, fără să definească această noțiune și nici să precizeze dacă aceasta trebuie să fie unilaterală (și pentru care dintre părți) sau bilaterală.

Deși legea nu distinge (*ubi lex non distinquit, nec nos distinquere debemus*), partea în raport de care este suficient să se aprecieze buna/reaua-credință este subdobânditorul, pentru cel puțin două argumente.

Astfel, întrucât legea nu definește noțiunea de „bună-credință", se aplică prin analogie art. 1898 C. civ., care face trimitere la dobânditorul imobilului. Pe de altă parte, el este cel mai interesat în păstrarea actului în cadrul unei acțiuni în nulitate sau să îl invoce în cadrul unei acțiuni în revendicare.



Vânzătorul este obligat să restituie imobilul preluat fie în natură, fie prin echivalent, buna sau reaua sa credință prezentând relevanță sub aspectul întinderii obligației de restituire.

## 68. Cauză ilicită. Partea în raport de care se apreciază buna-credință. Ambele părți contractante

**Cauza, fiind una dintre condițiile generale de validitate a actului juridic, reprezintă expresia poziției subiective a părților față de actul juridic încheiat.**

**Un act de înstrăinare încheiat în condițiile în care ambele părți au fost de rea-credință este considerat nul.**

***Per a contrario*, în măsura în care ambele părți sau cel puțin cumpărătorul au fost de bună-credință, nu există cauză ilicită.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 1408 din 8 aprilie 2003*

Prin cererea înregistrată sub nr. 3745 din 8 iunie 2000 la Tribunalul București, Secția a III-a civilă, reclamanții I.R. și I.A.M. au chemat în judecată C.G.M.B., solicitând instanței ca, în baza probelor ce se vor administra, prin sentința ce o va pronunța, să dispună constatarea nulității absolute a deciziei nr. 1969 din 9 decembrie 1986 emisă de fostul Consiliu Popular al Municipiului București în aplicarea Decretului nr. 223/1974, de trecere fără plată, în proprietatea statului, a apartamentului proprietatea acestora situat în București, revenirea la situația anterioară și obligarea pârâtei la a le restitui apartamentul în liberă și netulburată posesie.

În motivarea acțiunii, reclamanții au arătat, în esență, că sunt adevărații proprietari ai apartamentului situat la adresa mai sus menționată și că prin decizia nr. 1969 din 9 decembrie 1986 emisă de fostul Consiliu Popular al Municipiului București în aplicarea Decretului nr. 223/1974 acest apartament a fost trecut în proprietatea statului, în schimbul unui echivalent bănesc sub valoarea lui reală și sub constrângere psihică, fiindu-le viciat consimțământul, astfel că titlu statului nu este valabil.

În drept, reclamanții au indicat ca temei de drept al acțiunii lor art. 480 și art. 481 C. civ. și art. 6 din Legea nr. 213/1998.

La data de 14 decembrie 2000, reclamanții au solicitat introducerea în cauză a pârâților Municipiul București, prin Primarul

General, SC R. SA și S.D. și constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 827/1996 încheiat între SC R. SA și S.D. ca având o cauză ilicită, susținând că Statul Român nu putea înstrăina în 1996, în calitate de vânzător, unei terțe persoane bunul imobil revendicat, întrucât nu a avut niciodată titlu valabil și, în consecință, nici drept de dispoziție asupra acestui bun.

Tribunalul București, Secția a III-a civilă, prin sentința nr. 444 din 19 aprilie 2001, a respins ca neîntemeiată acțiunea formulată de reclamanții I.A.M. și I.R.

Pentru a decide astfel, instanța de fond a reținut că preluarea imobilului s-a efectuat la cererea reclamanților, cu plată, aceștia nefăcând dovada vicierii consimțământului la momentul înstrăinării imobilului, astfel încât acesta a trecut în proprietatea statului cu titlu valabil, fiind respectate dispozițiile Decretului nr. 223/1974, iar cu privire la cererea de constatare a nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995 de pârâta S.D., a apreciat că aceasta a fost de bună-credință la data cumpărării apartamentului (25 noiembrie 1996), reclamanții formulând cererea de revendicare la data de 8 iunie 2000.

Împotriva acestei sentințe au declarat apel reclamanții, care, criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie, au susținut că în mod greșit s-a considerat de către instanța de fond că apartamentul a trecut cu titlu valabil în proprietatea statului, întrucât un imobil expropriat de stat pentru care se plătesc despăgubiri proprietarilor expropriați nu echivalează cu o cedare de bunăvoie din partea foștilor proprietari, pentru că, potrivit Codului civil și legii fundamentale a statului, actul de expropriere nu se face la cererea proprietarilor expropriați, ci numai prin voința exclusivă a statului, aceștia neputând să-și exprime un consimțământ valabil în condițiile unei prejudicieri implicite a acestora. Reclamanții au mai susținut că, atâta timp cât statul cunoștea faptul că imobilul a intrat în patrimoniul său fără titlu valabil, în mod eronat s-a considerat că în speță operează buna-credință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la care a solicitat constatarea nulității absolute și că, de altfel, pârâta SC R. SA nu a dovedit la data încheierii contractului calitatea sa, fie de proprietară a imobilului, fie de mandatară a statului pentru înstrăinarea imobilului.

Curtea de Apel București, Secția a III-a civilă, prin decizia nr. 432 A din 10 octombrie 2001, a respins ca nefondat apelul reclamanților, reținând, în esență, că din probele administrate rezultă că statul a devenit proprietar cu titlu valabil al apartamentului în litigiu, reclamanții necontestând decizia nr. 1969 din 9 decembrie 1986, care a devenit astfel definitivă și executorie, așa încât art. 480 C. civ. nu este incident în raportul juridic dedus judecății. A mai motivat instanța că în speță nu poate fi vorba de fraudarea legii drept cauză de nulitate absolută a contractului prin care pârâta S.D. a cumpărat imobilul în litigiu, deoarece vânzarea s-a realizat anterior revendicării acestuia de către reclamanți, cu respectarea întocmai a dispozițiilor Legii nr. 112/1995, în condițiile în care imobilul a trecut cu titlu în proprietatea statului, neputându-se reține reaua-credință a pârâților în calitate de părți contractante. Cu privire la faptul că SC R. SA nu apare în contract în calitate de mandatar al Primăriei Municipiului București, instanța de apel a apreciat că în cazul vânzării locuințelor în temeiul Legii nr. 112/1995 către chiriași erau de notorietate publică raporturile de mandat dintre Primăria Municipiului București și societățile care au preluat în administrare fondul locativ din cadrul primăriilor, printre care și SC R. SA, lipsa mențiunii exprese a raporturilor de mandat în contract neputând afecta valabilitatea acestuia.

Împotriva acestei din urmă decizii au declarat recurs reclamanții care, invocând dispozițiile art. 304 pct. 9 C. proc. civ., au reiterat motivele invocate în apel.

Recursul nu este fondat.

Potrivit art. 6 alin. (1) din Legea nr. 213/1998, sunt considerate ca fiind trecute cu titlu valabil în proprietatea statului bunurile imobile cu privire la care s-au respectat dispozițiile legale în vigoare la data preluării. Totodată, potrivit art. 6 alin. (2) din același act normativ „bunurile preluate de stat fără un titlu valabil, inclusiv cele obținute prin vicierea consimțământului, pot fi revendicate de foștii proprietari sau de succesorii acestora, dacă nu fac obiectul unor legi speciale de reparație", alin. (3) al aceluiași articol stabilind că instanțele judecătorești sunt competente să stabilească valabilitatea titlului de proprietate.

Examinându-se întregul material probator administrat în cauză, s-a reținut că imobilul revendicat a fost proprietatea reclamanților care l-au dobândit de la stat, în baza contractului de construire încheiat cu ICVL nr. 1613 din 19 decembrie 1979 și a contractului de împrumut nr. 180187 din 19 decembrie 1979 pentru suma de 35.992 lei, acte în baza cărora li s-a emis, în conformitate cu art. 48 din Legea nr. 4/1973 privind dezvoltarea construcției de locuințe, vânzarea de locuințe din fondul de stat către populație și construirea de case

de odihnă proprietate personală (în prezent abrogată), titlul de proprietate nr. 274/I din 19 octombrie 1991.

Prin decizia nr. 1969 din 9 decembrie 1986 a fostului Birou permanent al Comitetului executiv din cadrul Consiliului Popular al Municipiului Bucureşti, acest imobil a trecut cu plată în proprietatea statului în baza art. 2 alin. (1) şi art. 4 din Decretul nr. 223/1974, urmare a cererii nr. 13682 din 13 noiembrie 1986, prin care reclamanţii I.R. şi I.M.A. au solicitat preluarea de către stat, cu plată, a apartamentului nr. 3 din Bucureşti, evaluarea imobilului făcându-se în conformitate cu actele normative în vigoare la data preluării în proprietatea statului a acestuia, respectiv Decretul fostului Consiliu de Stat nr. 467/1979 privind evaluarea construcţiilor, terenurilor şi plantaţiilor ce se preiau, cu plată, în proprietatea statului prin expropriere sau în alte cazuri prevăzute de lege.

S-a reţinut că, deşi reclamanţii au susţinut în mod constant despre cuantumul despăgubirilor că le-ar fi fost impus, fiind stabilit sub valoarea reală a imobilului, aceştia nu au produs nici o dovadă în acest sens. Mai mult, astfel cum reiese din procesul-verbal pentru plata despăgubirilor depus în copie la dosar fond, reclamanţii au înţeles să primească suma de 126.561 lei, semnând pentru primirea preţului imobilului aşa cum a fost evaluat.

Aceasta, în condiţiile în care, în conformitate cu prevederile art. 8 din Decretul fostului Consiliu de Stat nr. 467/1979, reclamanţii aveau posibilitatea de a formula contestaţie privind cuantumul sumei stabilite ca despăgubire, lucru care însă nu s-a întâmplat.

Aşa fiind, s-a constatat că preluarea în proprietatea statului a apartamentului în litigiu s-a făcut la cererea reclamanţilor cu plata unui preţ just, pe care aceştia de altfel au şi înţeles să-l primească, fără a-l contesta, printr-o decizie împotriva căreia nu a fost formulată plângere la instanţele judecătoreşti, deşi art. 4 din Decretul nr. 223/1974 prevedea, de asemenea, această posibilitate, fiind respectate toate condiţiile impuse de actele normative de la acea dată, susţinerile reclamanţilor în sensul că le-ar fi fost viciat consimţământul fiind nefondate.

Cu privire la critica reclamanţilor conform cărora, în mod nelegal, s-a respins cererea de constatare a nulităţii contractului de vânzare-cumpărare nr. 827/112/1996 încheiat între SC R. SA şi S.D., întrucât statul, care nu a deţinut cu titlu valabil bunul imobil, fiind posesor neproprietar, a încălcat în mod deliberat dispoziţiile imperative ale art. 1306, art. 475 C. civ., precum şi pe cele ale art. 948 raportat la art. 966-968 C. civ., înstrăinând un bun imobil asupra căruia nu avea drept de dispoziţie, contractul având o cauză ilicită şi lipsind consimţământul adevăratului proprietar, s-a constatat că aceasta este nefondată.



Potrivit art. 966 C. civ., obligaţia fondată pe o cauză falsă sau nelicită nu poate avea nici un efect, iar potrivit art. 968 din acelaşi cod, cauza este nelicită când este prohibită de legi, când este contrarie bunelor moravuri şi ordinii publice.

Cauza, fiind una dintre condiţiile generale de validitate a actului juridic, reprezintă expresia poziţiei subiective a părţilor faţă de actul juridic încheiat. Ignorarea sau, dimpotrivă, cunoaşterea de către cumpărător a faptului că bunul înstrăinat nu aparţine vânzătorului, poziţie subiectivă în funcţie de care cumpărătorul urmează să fie calificat ca fiind de bună sau rea-credinţă, îşi are reflexul la nivelul cauzei.

Un act de înstrăinare încheiat în condiţiile în care ambele părţi au fost de rea-credinţă este considerat nul absolut în aplicarea principiului *fraus omnia corrumpit* al cărui temei legal îl constituie art. 966 C. civ.

*Per a contrario*, în măsura în care ambele părţi, sau cel puţin cumpărătorul, au fost de bună-credinţă, intenţia de fraudare a legii nu există şi, drept urmare, nici cauza ilicită. Aşadar, sub acest aspect, actul ar putea fi deplin valid.

Validitatea sa rămâne însă discutabilă sub un alt aspect, şi anume acela al obiectului. În astfel de situaţii, obiectul contractului de înstrăinare constă într-un bun care nu aparţinea vânzătorului, fiind, în consecinţă, sustras prerogativei de dispoziţie a acestuia, recunoaşterea efectului translativ de proprietate al unui asemenea act contravenind principiului *nemo plus iuris ad allium transferre potest quam ipse habet.*

În speţă, contractul de vânzare-cumpărare încheiat între pârâta S.D. şi SC R. SA Bucureşti la 25 noiembrie 1996 s-a făcut cu respectarea legislaţiei în vigoare la acea dată, respectiv Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe trecute în proprietatea statului şi H.G. nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 (modificată ulterior prin H.G. nr. 11 din 29 ianuarie 1997). Articolul 1 alin. (2) din H.G. nr. 20/1996 stipulează că imobilele cu destinaţia de locuinţe trecute ca atare în proprietatea statului, cu titlu, sunt acele imobile care au fost preluate ca locuinţe în proprietatea statului în

baza unei prevederi legale în vigoare la data respectivă, enumerând printre acestea şi Decretul nr. 223/1974, iar alin. (3) din H.G. nr. 20/1996 prevede că imobilele considerate ca fiind trecute fără titlu în proprietatea statului şi care nu intră sub incidenţa Legii nr. 112/1995 sunt cele preluate de stat în fapt, în condiţiile inexistenţei unei reglementări legale care să reprezinte temeiul juridic al constituirii dreptului de proprietate al statului, or, apartamentul ce a făcut obiectul contractului de vânzare-cumpărare a fost preluat cu titlu, cu respectarea Decretului nr. 223/1974.

Astfel, la data la care pârâta S.D. a depus cererea de cumpărare a bunului, cu respectarea termenului prevăzut de art. 9 din Legea nr. 112/1995, şi s-au efectuat formalităţile prealabile, apartamentul avea o situaţie clară, fiind liber la vânzare, deoarece foştii proprietari primiseră despăgubiri la data preluării lui în proprietatea statului, ambele părţi fiind, la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, de bună-credinţă, lipsită de orice culpă sau îndoială imputabilă acestora, cu atât mai mult cu cât, anterior, nici una din părţi nu a fost notificată de reclamanţi cu privire la intenţia lor de revendicare a apartamentului. Reclamanţii nu au probat în nici un fel reaua-credinţă a părţilor pe care au invocat-o în mod generic, prezumţia de bună-credinţă a pârâţilor fiind întărită prin datele concrete ce rezultă din probatorii.

Totodată, susţinerea recurenţilor-reclamanţi conform căreia SC R. SA nu ar fi făcut dovada că la data vânzării avea un mandat valabil din partea statului – în al cărui patrimoniu se afla imobilul în litigiu – pentru a-l înstrăina, nu are relevanţă, întrucât atât în Legea nr. 112/1995, cât şi în H.G. nr. 20/1996 privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe trecute în proprietatea statului, aşa cum a fost modificată prin H.G. nr. 11/1997, este utilizată sintagma „unităţi specializate care evaluează şi vând apartamente în condiţiile Legii nr. 112/1995" [art. 9 alin. (5) din Legea nr. 112/1995, art. 5 şi art. 8 alin. (2) din H.G. nr. 20/1996, art. $9^2$ din H.G. nr. 11/1997], sens în care la dosarul cauzei a şi fost depus Contractul de Prestări Servicii de Administrare Imobiliară nr. 5052 din 21 august 1996 prin care SC R. SA a fost abilitată de Consiliul Local al Municipiului Bucureşti să evalueze şi să vândă locuinţele conform Decretului-lege nr. 61/1990 şi Legii nr. 112/1995.

Pentru considerentele menţionate, contractul de vânzare-cumpărare nr. 827/112/1996 este valabil şi produce efecte juridice, îndeplinind



toate condiţiile esenţiale prevăzute de art. 948 C. civ. pentru validitatea unei convenţii: capacitatea de a contracta, consimţământul valabil al părţii ce se obligă, un obiect determinat şi o cauză licită, nefiind incidente prevederile art. 966-968 C. civ. invocate de recurenţii-reclamanţi.

Având în vedere temeiurile mai înainte arătate, s-a constatat că decizia atacată este temeinică şi legală, recursul fiind respins ca nefondat.

**În acelaşi sens, a)** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 324 din 30 ianuarie 2003.*

**b)** A se vedea *supra*, speţa nr. 65.

**Notă:** Au fost prezentate speţe în care au fost avuţi în vedere fie subdobânditorii, fie ambele părţi în cazul cauzei ilicite, pentru că asemenea litigii reprezintă cel mai mare procent al pricinilor aflate pe rolul instanţelor de judecată.

Partea în raport de care se apreciază buna-credinţă urmează a fi privită diferenţiat în funcţie de instituţia în care au fost prezentate speţe relativ la chestiunea în discuţie – cu titlu de exemplu, constructorul de bună/rea-credinţă, posesorul în cazul fructelor civile şi bunurilor mobile, vânzătorul sau cumpărătorul în cazul răspunderii pentru evicţiune, titularul mărcii pentru care se cere anularea urmare a înregistrării cu rea-credinţă, etc.

## 7.9. Nulitatea contractului de vânzare-cumpărare şi revendicare prin comparare de titluri. Ordine de soluţionare

### 69. Nulitate şi revendicare. Nulitatea – chestiune prejudicială

Legea nr. 10/2001, art. 46 alin. (2)[1)]

**În condiţiile în care reclamanţii cer să se constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare deţinut de pârâţi, invocând principiul potrivit căruia desfiinţarea actului iniţial atrage şi anularea actului subsecvent, iar pârâţii se apără invocând buna lor credinţă la momentul încheierii contractului,**

[1)] În prezent, art. 45.

**acest capăt de cerere este prejudicial soluţionării acţiunii în revendicare, întemeiată pe dispoziţiile art. 480 C. civ., acţiune în cadrul căreia reclamantul solicită a se proceda la o comparare a titlurilor autorilor fiecărei părţi pentru a se stabili dreptul cărui autor este preferabil.**

**Ordinea soluţionării celor două capete de cerere se impune şi ca un aspect de logică juridică, întrucât nu se poate proceda la compararea a două drepturi de proprietate, unul izvorând dintr-un act juridic valabil, iar celălalt dintr-un act juridic lovit de nulitate.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2694 din 6 aprilie 2005*

Prin cererea înregistrată la 26 aprilie 2001, astfel cum a fost precizată, reclamanta G.S.R. a chemat în judecată pârâţii Municipiul Bucureşti, SC A.V.L.B. SA, T.I. şi T.L.A., cerând să fie obligaţi să-i lase în deplină proprietate şi liniştită posesie apartamentul nr. 5 situat în municipiul Bucureşti şi, totodată, să se constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1141 din 12 decembrie 1996, încheiat de SC A.V.L.B. SA şi pârâtul T.I., cu consecinţa evacuării acestuia din urmă din imobil.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că imobilul în litigiu, naţionalizat în baza Decretului nr. 921/1950, a fost retrocedat în proprietate autoarei sale, prin sentinţa civilă nr. 3819 din 23 mai 1997 a Judecătoriei Sectorului 4 Bucureşti.

Cum titlul autoarei sale este preferabil celui invocat de pârâtul T.I., contractul de vânzare-cumpărare invocat de acesta fiind încheiat cu încălcarea dispoziţiilor Legii nr. 112/1995, reclamanta a solicitat admiterea petitelor 2 şi 3 din cererea dedusă judecăţii.

Pârâţii T.I. şi L.A. au cerut respingerea acţiunii, invocând că au încheiat cu bună-credinţă contractul a cărui nulitate se solicită a se constata, în condiţiile impuse de Legea nr. 112/1995, în raport de dispoziţiile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 acesta fiind valabil.

Prin sentinţa civilă nr. 11114 din 20 septembrie 2001, Judecătoria Sectorului 4 Bucureşti a admis acţiunea reclamantei şi, în consecinţă, a obligat pârâţii să-i lase în deplină proprietate şi paşnică folosinţă imobilul situat la adresa menţionată.

Prin aceeaşi sentinţă s-a dispus evacuarea pârâţilor T.I. şi T.L.A. din imobil şi a fost respins capătul de cerere privind constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1141 din 12 decembrie 1996.



În motivarea sentinţei s-a reţinut că, urmare a comparării titlului deţinut de autoarea reclamantei, şi anume contractul de vânzare-cumpărare încheiat la 26 ianuarie 1928, şi cel invocat de pârâţi, preferabil este cel dintâi, întrucât provine de la adevăratul proprietate, în timp ce cel de-al doilea de la Statul Român, care îl dobândise prin naţionalizare, operaţiune care s-a constatat printr-o hotărâre judecătorească rămasă irevocabilă ce a fost nelegală.

Prima instanţă a reţinut că în operaţiunea de comparare a titlurilor este suficient să se stabilească preferabilitatea acestora, nemaifiind necesară constatarea nulităţii celui ce nu este considerat preferabil, caz în care se impune respingerea cererii în constatarea nulităţii absolute a titlului invocat de pârâţi.

Cum acţiunea în revendicare formulată de reclamantă este, în baza art. 680 C. civ., fondată, prima instanţă a constatat că se impune admiterea acesteia, precum şi evacuarea pârâţilor T. din imobil.

Prin decizia civilă nr. 1422/A din 17 iunie 2002, Tribunalul Bucureşti a respins ca nefondat apelul declarat de pârâţii T., pentru aceleaşi considerente de drept şi de fapt reţinute de prima instanţă.

Prin decizia civilă nr. 2635 din 28 noiembrie 2002, Curtea de Apel Bucureşti a admis recursul declarat de pârâţii T.I. şi T.A., a modificat decizia recurată, a admis apelul declarat de pârâţi şi a schimbat în tot sentinţa judecătoriei, în sensul că a respins acţiunea reclamantei ca nefondată.

În motivarea deciziei s-a reţinut că, atâta timp cât în cauză nu s-a făcut dovada contrarie, pârâţii T., în calitate de cumpărători, şi vânzătoarea SC A.V.L.B. SA sunt prezumaţi a fi fost de bună-credinţă la încheierea contractului de vânzare-cumpărare a cărui nulitate se cere a se constata, caz în care, în raport de dispoziţiile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, acesta este valabil încheiat.

Împotriva acestei decizii a declarat recurs în anulare Procurorul General al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, invocând incidenţa art. 330 pct. 1 C. proc. civ.

În motivarea recursului s-a arătat că, astfel cum s-a statuat în practica judiciară, adevăratul proprietar, cum este şi cazul reclamantei în speţă, poate solicita acţiunea în revendicare împotriva terţului achizitor al bunului proprietatea sa, caz în care buna-credinţă la momentul dobândirii este irelevantă, nefiind aptă să creeze un regim privilegiat subdobânditorului, chiar dacă se află în posesia bunului.

S-a susţinut, totodată, că împrejurarea că pârâţii s-ar fi aflat într-o eroare comună şi invincibilă cu privire la calitatea vânzătorului,

presupus proprietar al terenului vândut, nu putea fi prezumată doar prin reţinerea faptului că la momentul perfectării vânzării nu se afla pe rolul instanţelor un litigiu privitor la bun.

Dimpotrivă, s-a apreciat că pârâţii T., subdobânditori ai bunului, cu minime diligenţe puteau să cunoască situaţia juridică a imobilului care, de altminteri, era prezentată în nota de caracteristici aflată la dosarul de evaluare întocmit de vânzătoare, depusă în apel.

Totodată, s-a apreciat că interpretarea dată de instanţa de recurs dispoziţiilor art. 46 din Legea nr. 10/2001 este contrară art. 1 din Protocolul nr. 1 adiţional Convenţiei privind apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale.

De asemenea, s-a invocat încălcarea art. 6 din Convenţie şi a art. 21 din Constituţia României.

Analizând recursul în anulare dedus judecăţii, Înalta Curte a constatat că este fondat, pentru următoarele considerente:

În drept, instanţele judecătoreşti au obligaţia de a se pronunţa asupra obiectului cererii deduse judecăţii .

Dacă formulările reclamantei sunt confuze şi împiedică determinarea fie a obiectului, fie a temeiului juridic al cererii de chemare în judecată, instanţa are obligaţia, respectând regula dezbaterilor contradictorii, să ceară precizările necesare.

În speţă, reclamanţii au cerut, printre altele, să se constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 1141 din 12 decembrie 1996 intervenit între SC A.V.L.B. SA şi pârâţii T.I. şi T.L.A., invocând principiul potrivit căruia desfiinţarea actului iniţial atrage şi anularea actului subsecvent, pârâţii T. apărându-se în sensul invocării bunei lor credinţe la momentul încheierii contractului.

Acest capăt de cerere era prejudicial soluţionării acţiunii în revendicare, întemeiată pe dispoziţiile art. 480 C. civ., acţiune în cadrul căreia reclamanta solicita a se proceda la o comparare a titlurilor autorilor fiecărei părţi, pentru a se stabili dreptul cărui autor este preferabil.

Ordinea soluţionării celor două capete de cerere se impune şi ca un aspect de logică juridică, întrucât nu se poate proceda la compararea a două drepturi de proprietate, unul izvorând dintr-un act juridic valabil, iar celălalt dintr-un act juridic lovit de nulitate.

Or, instanţele de fond, apreciind ca prejudicial capătul de cerere referitor la revendicare, i-au acordat preferinţă, nefiind preocupate în a administra probe cu privire la buna-credinţă a subdobânditorilor T. la momentul încheierii contractului de vânzare invocat drept titlu în



apărare, capăt de cerere pe care l-au respins, fără o verificare în fond, doar ca o consecinţă a soluţiei adoptate asupra cererii de revendicare.

Or, analizarea pentru prima oară în recurs a capătului de cerere privind constatarea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare şi a apărării referitoare la buna-credinţă a subdobânditorilor T., cu consecinţa reţinerii incidenţei dispoziţiilor art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, s-a realizat prin încălcarea principiului dublului grad de jurisdicţie, părţile fiind private în a-şi face apărările referitoare la această cerere.

Aşa fiind, în raport şi de dispoziţiile art. 314 C. proc. civ., constatând că împrejurările de fapt ale cauzei nu au fost pe deplin stabilite, fapt care a condus la o încălcare esenţială a legii, ceea ce a determinat o soluţionare greşită a cauzei de fond, Înalta Curte a admis recursul în anulare, a casat deciziile date de curtea de apel şi de tribunal, precum şi sentinţa judecătoriei şi a trimis cauza spre rejudecare la aceeaşi judecătorie.

Cu ocazia rejudecării, instanţa va analiza prejudicial capătul de cerere privind constatarea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare contestat şi, în raport de soluţia dată asupra acestuia, va proceda la soluţionarea celorlalte cereri formulate de părţi.

**În acelaşi sens,** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 2221 din 27 mai 2003*: Aşa după cum s-a reţinut din actele şi lucrările dosarului, prin acţiunea introductivă de instanţă, reclamanţii, în contradictoriu cu pârâţii, au cerut compararea titlurilor de proprietate ale părţilor, constatarea priorităţii titlului de proprietate al reclamanţilor, admiterea acţiunii în revendicare şi obligarea pârâţilor să le lase în deplină proprietate şi paşnică folosinţă apartamentul nr. 4, situat la et. 3, sc. A din bl. 30, Aleea Pajura nr. 1, sectorul 1, Bucureşti, precum şi garajul în suprafaţă de 16,50 mp identificat cu nr. 4 şi amplasat în bl. 23 de pe aceeaşi Alee Pajura (Jiului).

Cum procedeul comparării titlurilor vizează exclusiv ipoteza când ambele părţi litigante produc titluri derivate, care emană de la autori diferiţi, câştigând partea care a dobândit de la autorul al cărui drept este preferabil, este fără echivoc că reclamanţii au considerat valabil titlul de proprietate al pârâţilor, respectiv contractul de vânzare-cumpărare încheiat de aceştia la 30 octombrie 1996.

### 7.10. Vânzarea-cumpărarea unui bun aflat în indiviziune

#### 70. Valabilitatea unui contract de vânzare-cumpărare a unui bun indiviz, încheiat de către un coindivizar. Norme aplicabile. Norme proprii stării de indiviziune

**Oricare dintre coindivizari poate cere ieşirea din indiviziune, iar soarta actului de vânzare-cumpărare va depinde de rezultatul partajului, respectiv va fi menţinut dacă bunul este atribuit în lotul vânzătorului.**

**Prin urmare, într-un asemenea caz se aplică normele specifice stării de indiviziune, şi nu cele de nulitate, care implică şi buna-credinţă.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 965 din 8 februarie 2005*

La data de 2 septembrie 2003, B.D. a chemat în judecată pe B.E. şi B.M., pentru a se constata nulitatea actului de vânzare-cumpărare încheiat între pârâte şi autentificat sub nr. 32 din 15 iulie 1999, cu privire la un imobil compus din construcţie şi 3.000 mp teren, situat în comuna Brădeşti, judeţul Olt.

În motivarea acţiunii sale, reclamantul a arătat că imobilul vândut este indiviz şi că actul de înstrăinare atacat, fiind încheiat fără consimţământul său, aduce atingere drepturilor proprii pe care le are asupra bunului.

Judecătoria Filiaşi, prin sentinţa civilă nr. 714 din 30 septembrie 2003, a respins, ca nefondată, acţiunea.

Curtea de Apel Craiova, Secţia civilă, prin decizia nr. 397 din 28 septembrie 2003, a respins, ca nefondat, apelul reclamantului, cu motivarea că pârâta B.E., în calitate de vânzătoare, a avut, în momentul înstrăinării, proprietatea exclusivă asupra bunului vândut.

Reclamantul a declarat recurs, arătând, în esenţă, că soluţia instanţelor de fond încalcă dreptul său de proprietate asupra bunului din litigiu, dobândit prin succesiune.

Recursul este nefondat.

Reclamantul invocă, prin cererea introductivă de instanţă, o cotă-parte ideală proprie asupra imobilului din litigiu, considerent pentru care ar fi aplicabile regulile privitoare la vânzarea lucrului altuia, în raport cu care actul atacat este lovit de nulitate absolută, ceea ce impune admiterea acţiunii.



Aceste apărări nu pot fi primite, deoarece, când vânzătorul este proprietar *pro parte*, nu se aplică regulile privitoare la vânzarea lucrului altuia, ci regulile proprii stării de indiviziune.

Pentru salvgardarea drepturilor proprii asupra bunului înstrăinat, oricare dintre coindivizari poate cere ieşirea din indiviziune, iar soarta contractului de vânzare-cumpărare, validitatea lui va depinde de rezultatul partajului. Respectiv, dacă bunul vândut este atribuit la partaj copărtaşului înstrăinător, contractul de vânzare-cumpărare devine perfect valabil, prin efectul art. 786 C. civ. Dimpotrivă, dacă bunul înstrăinat este atribuit altui copărtaş, actul de înstrăinare va fi desfiinţat retroactiv pentru lipsa calităţii de proprietar a vânzătorului, aplicându-se, în consecinţă, regulile care guvernează vânzarea lucrului altuia.

În consecinţă, soluţia respingerii acţiunii se verifică, pe fundamentul acestor considerente, a fi legală şi temeinică, situaţie în care s-a respins recursul, cu substituirea motivării dată hotărârilor atacate, în sensul arătat prin decizia de faţă.

**În acelaşi sens,** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 714 din 2 februarie 2005*: Consecinţa principală a efectului declarativ al partajului constă în aceea că actele de întrăinare ale unui comoştenitor cu privire la un bun indiviz vor fi valabile dacă la împărţeală bunul este atribuit în lotul comoştenitorului înstrăinător.

Ca atare, o asemenea înstrăinare nu este sancţionată cu nulitatea ori rezoluţiunea, ci este supusă unei condiţii rezolutorii, depinzând de rezultatul partajului.

## §8. Contract de concesiune

#### 71. Nulitate. Elemente de apreciere a bunei-credinţe. Notificarea formulată de fostul proprietar în temeiul Legii nr. 10/2001

**Nu se poate invoca buna-credinţă de către dobânditorul imobilului în baza unui contract de concesiune, în condiţiile în care, cu minime diligenţe, s-ar fi aflat situaţia juridică a imobilului, respectiv faptul că fostul proprietar formulase notificare de resti-**

**tuire în temeiul Legii nr. 10/2001 anterior încheierii contractului de concesiune.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 7231 din 19 septembrie 2006*

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Arad, Secţia civilă, la 7 ianuarie 2003, reclamanţii C.M.I., C.C., C.I. şi C.L. au chemat în judecată pe pârâţii Primarul comunei Sepreuş, comuna Sepreuş şi SC P. SRL, pentru ca instanţa, prin hotărârea ce o va pronunţa, să dispună modificarea în parte a dispoziţiei nr. 397 din 3 decembrie 2002 emisă de primar, constatarea nulităţii absolute a contractului de concesiune nr. 1927/2001.

În motivarea cererii s-a arătat că în mod nelegal s-a respins cererea de restituire în natură a magaziei de cereale, edificată de antecesorii reclamanţilor pe terenul în suprafaţă de 2734 mp ce le-a aparţinut în proprietate.

În mod nelegal Consiliul local a concesionat terenul în suprafaţă de 2734 mp. Contractul de concesiune este lovit de nulitate absolută, fiind încheiat cu rea-credinţă.

Prin sentinţa civilă nr. 143 din 26 martie 2003, Tribunalul Arad, Secţia civilă, a respins acţiunea ca nefondată. Pentru a hotărî astfel, prima instanţă a reţinut că a fost preluat abuziv de la antecesorii reclamanţilor imobilul evidenţiat în CF Sepreuş. Pe teren existau mai multe construcţii edificate de foştii proprietari, între care o casă de locuit, o magazie de cereale şi o biserică catolică. După preluare, construcţiile au fost demolate sau distruse prin incendiere, singura construcţie rămasă fiind magazia de cereale notată sub A 9 în CF Sepreuş.

Prin notificarea trimisă primarului comunei Sepreuş, reclamanţii nu au solicitat restituirea singurei construcţii care mai rămăsese pe terenurile preluate de la autorii lor. Reclamanţii au solicitat restituirea magaziei numai după primirea dispoziţiei nr. 313/2002, cu încălcarea termenului de 6 luni prevăzut de art. 21 din Legea nr. 10/2001.

Apelul declarat de reclamanţi împotriva acestei sentinţe a fost respins ca nefondat, prin decizia civilă nr. 125 din 16 septembrie 2003 a Curţii de Apel Timişoara, Secţia civilă.

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, a casat această decizie şi a trimis cauza pentru rejudecarea apelului la aceeaşi instanţă.



În considerentele deciziei instanţei de recurs s-a reţinut că se impunea ca instanţa, în raport cu cererea prin care reclamanţii arătau că imobilele construcţii au fost demolate, să verifice, pe baza extraselor de carte funciară şi a altor acte, inclusiv a actelor administrative în temeiul cărora s-a preluat imobilul şi s-a făcut intabularea în cartea funciară, dacă vreunul dintre imobilele menţionate se identifică cu magazia a cărei retrocedare se cere. De asemenea, în mod nelegal instanţa de apel nu s-a pronunţat asupra motivului de nulitate absolută a contractului de concesiune.

Rejudecând după casarea cu trimitere, Curtea de Apel Timişoara, Secţia civilă, a pronunţat decizia civilă nr. 68 din 22 februarie 2006, prin care a admis apelul reclamanţilor, a modificat sentinţa, în sensul că a admis contestaţia, a modificat în parte dispoziţia nr. 397/2002 emisă de Primarul comunei Sepreuş, în sensul că a dispus restituirea în natură către reclamanţi şi a magaziei de cereale edificată pe terenul înscris în CF Sepreuş nr. top. 405-406/a//1/1/5 în suprafaţă de 2734 mp. A constatat nulitatea absolută a contractului de concesiune încheiat între Consiliul local al comunei Sepreuş şi SC P. SRL.

Instanţa de apel şi-a motivat decizia arătând că aprecierea potrivit căreia cererea de atribuire în natură a magaziei de cereale ar fi fost făcută peste termen este neîntemeiată, în raport cu împrejurarea că prin expertiza efectuată în cauză s-a constatat că magazia de cereale face corp comun cu terenul de 2734 mp, fiind edificată pe acest teren, corpul funciar având caracter unitar.

Pe de altă parte, cererea reclamanţilor notificatori nu putea fi scindată, cu consecinţa respingerii cererii pentru restituirea magaziei de cereale ca tardiv formulată, având în vedere că, la data formulării notificării, terenul din litigiu a fost individualizat parcelar, operaţiunea de dezmembrare fiind realizată ulterior.

Cum construcţia în litigiu a fost individualizată în carte funciară, iar faptul necunoaşterii împrejurării că construcţia nu a fost demolată nu poate fi imputat reclamanţilor, starea acestei construcţii fiind de avansată degradare.

Contractul de concesiune s-a încheiat la 25 septembrie 2001, cu ignorarea notificării reclamanţilor, din 25 mai 2001. În acest fel, s-au încălcat dispoziţiile art. 20 din Legea nr. 10/2001.

Decizia instanţei de apel a fost atacată cu recurs de către pârâţi.

Prin recursul Primăriei comunei Sepreuş, prin primar, întemeiat în drept pe dispoziţiile art. 304 pct. 8 C. proc. civ., este criticată hotărârea, deoarece, deşi este de necontestat că imobilul magazie de

cereale constituie un tot unitar cu imobilul teren, reclamanții, prin notificarea formulată, aveau obligația să specifice în mod expres imobilul pe care îl solicitau, cunoscând faptul că acea construcție este o clădire foarte veche. Au lăsat astfel loc de interpretare, în sensul că nu ar fi solicitat restituirea clădirii, ci doar a terenului pe care este edificată construcția.

Deoarece reclamanții nu au solicitat restituirea în natură a magaziei, contractul de concesiune s-a încheiat în mod legal, cu respectarea prevederilor Legii nr. 21/1998.

SC P. SRL a arătat în recursul formulat faptul că instanța de apel nu a ținut cont de considerentele deciziei de casare, în care s-a arătat că instanța nu s-a pronunțat asupra motivului de nulitate absolută invocat de reclamanți cu privire la contractul de concesiune. Totodată, a reținut că instanța nu a evaluat pertinența notificării formulate de reclamanți, care au fost în eroare cu privire la faptul demolării magaziei.

Față de critica și dispoziția instanței supreme, instanța de apel a dispus numai efectuarea unei expertize prin care să se identifice construcția din litigiu, atât sub aspectul existenței sale fizice, cât și sub aspectul individualizării sale.

După primirea Dispoziției nr. 313/2002, reclamanții și-au precizat cererea, solicitând numai suprafața de 2734 mp pe care se afla amplasată magazia de cereale. În mod întemeiat primarul a considerat că cererea de atribuire în natură a magaziei de cereale s-a făcut peste termen.

Contractul de concesiune a fost încheiat cu bună-credință de către SC P. SRL, care nu a avut cunoștință de cererile reclamanților.

Prin întâmpinare, intimații-reclamanți au solicitat respingerea recursurilor, hotărârea instanței de apel fiind legală și dată cu respectarea deciziei de casare.

Analizând hotărârea instanței de apel, în limitele criticii formulate prin motivele de recurs și în raport de dovezile administrate înaintea instanțelor de fond, Înalta Curte a apreciat că recursurile nu sunt întemeiate, pentru următoarele considerente:

1. Prin notificarea adresată în termenul impus de Legea nr. 10/2001, persoanele îndreptățite la măsuri reparatorii au solicitat imobilul alcătuit din teren neocupat de construcții. Faptul că nu s-a solicitat prin notificare și magazia situată pe teren nu înseamnă că, în privința acesteia, s-ar fi depășit termenul în care putea fi cerută, având în vedere



că, în lumina accesiunii, restituindu-se terenul, se restituie și magazia amplasată pe acesta.

Nu este de acceptat critica în sensul că reclamanții trebuiau să specifice în mod expres în notificare faptul că doresc și construcțiile de pe teren. Era obligația unității notificate, dacă avea vreo nedumerire în privința modului în care se poate restitui doar terenul de sub o construcție, fără să se restituie și construcția, să ceară lămuriri petenților.

Sub acest aspect, hotărârea instanței de apel care a reținut că cererea notificatorilor nu putea fi scindată, având în vedere că la data notificării terenul era individualizat parcelar, operațiunea de dezmembrare fiind ulterioară, este legală;

2. În hotărârea dată în recurs, în condițiile art. 315 C. proc. civ., s-a arătat că instanța de trimitere trebuie să se pronunțe și asupra contractului de concesiune. Faptul că în prezenta cauză nu este parte și consiliul local nu afectează valabilitatea soluției, ci pune doar o problemă de opozabilitate a hotărârii față de consiliu.

Pe de altă parte, expertiza a fost dispusă tocmai pentru a stabili dacă terenul și magazia de cereale constituie un tot unitar. În raport de concluziile expertului, instanța s-a putut pronunța și asupra legalității contractului de concesiune, nulitatea intervenind dacă magazia era situată pe teren.

Contractul de concesiune este lovit de nulitate absolută, pentru cauză ilicită, de vreme ce, potrivit expertizei, magazia de cereale este situată pe terenul solicitat prin notificare, iar notificarea a fost înregistrată la 25 mai 2001, contractul fiind încheiat la 25 septembrie 2001.

Necunoașterea înregistrării notificării nu poate fi invocată de societatea comercială pentru dovedirea bunei sale credințe, câtă vreme avea obligația să depună toată diligența necesară pentru a afla situația juridică reală a imobilului. Obținerea de informații, chiar de la cealaltă parte contractantă, nu ar fi presupus un efort excesiv, de natură să determine partea să încheie contractul fără asemenea verificări.

Față de cele ce preced, instanța a apreciat că nu sunt întrunite cerințele art. 304 pct. 9 C. proc. civ., instanța de apel pronunțând o soluție legală, dată cu aplicarea corectă a legii materiale incidente și cu respectarea deciziei de casare. Ca atare, în temeiul art. 312 alin. (1) C. proc. civ., recursurile au fost respinse ca nefondate, cu consecința rămânerii irevocabile a hotărârii date în apel.

## §9. Contract de garanţie imobiliară

### 72. Constitutor evins la data constituirii ipotecii. Efecte

**Pentru valabilitatea ipotecii este necesar ca cel care o constituie să fie proprietarul actual al bunului ipotecat. Desfiinţarea titlului acestuia, ca act iniţial, atrage anularea ipotecii, ca act juridic subsecvent, datorită legăturii lor juridice şi aplicării principiului *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*, determinat de *nemo dat quod non habet*.**

**Desigur, poate fi concepută buna-credinţă a creditorului, întemeiată pe cuprinsul cărţii funciare, dar acceptarea unei asemenea excepţii, numită aparenţa în drept (fondată pe *error communis facit ius*) încetează dacă există dovezi că ipoteca lucrului altuia a fost constituită în cunoştinţă de cauză, creditorul ştiind că lucrul ipotecat nu este proprietatea debitorului sau dacă, datorită unei grave neglijenţe (*culpa lata*), a omis să afle care este titlul constitutorului ipotecii şi dacă acesta din urmă este adevăratul proprietar (*verus dominus*).**

**În condiţiile în care, la data constituirii ipotecii, debitorul era deja un cumpărător evins al bunului ipotecat, iar în cartea funciară a fost înscris demersul împotriva acestuia referitor la reîntoarcerea bunului în patrimoniul adevăratului proprietar, există cel puţin o gravă neglijenţă (*culpa lata*) a creditorului din contractul de împrumut şi beneficiar al ipotecii în a se convinge că debitorul este adevăratul proprietar al bunului ipotecat.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 4799 din 3 iunie 2005*

La data de 24 aprilie 2003, C.S. a chemat în judecată pe J.E.C., M.C. şi M.F., cerând a se constata nulitatea absolută a contractului de împrumut ipotecar încheiat între pârâţi şi autentificat sub nr. 1409 din 11 iulie 2000.

Judecătoria Timişoara, prin sentinţa civilă nr. 8185 din 8 octombrie 2003, a admis în parte acţiunea şi a constatat nulitatea absolută a actului juridic atacat, referitor la constituirea ipotecii asupra imobilului identic cu nr. 29806/VIII din C.F. 66419 Timişoara.

Curtea de Apel Timişoara, Secţia civilă, prin decizia nr. 705 din 20 aprilie 2004, a respins ca nefondat apelul pârâtului J.E.C., cu motivarea că actul constitutiv al ipotecii, fiind fondat pe un fals în declaraţii (art. 292 C. proc. civ.), sancţionat irevocabil prin sentinţa penală nr. 91 din 15 ianuarie 2003 a Judecătoriei Timişoara, este nul absolut, pentru cauză ilicită.



Împotriva acestei decizii pârâtul J.E.C. a declarat recurs, bazat pe motivul de casare prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ., în dezvoltarea căruia a arătat, în esenţă, că nulitatea nu-i este opozabilă, deoarece a acceptat ipoteca întemeindu-se pe cuprinsul C.F., fiind, ca atare, un creditor beneficiar de bună-credinţă. A cerut respingerea acţiunii.

Recursul este neîntemeiat.

Pentru valabilitatea ipotecii este necesar ca cel care o constituie să fie proprietarul actual al bunului ipotecat. Desfiinţarea titlului acestuia, ca act iniţial, atrage anularea ipotecii, ca act juridic subsecvent, datorită legăturii lor juridice şi aplicării principiului *resoluto iure dantis, resolvitur ius accipientis*, determinat de *nemo dat quod non habet.*

Desigur, poate fi concepută buna-credinţă a creditorului, întemeiată, bunăoară, pe cuprinsul C.F., dar acceptarea unei asemenea excepţii, numită aparenţa în drept (fondată pe *error communis facit ius*) încetează dacă există dovezi că ipoteca lucrului altuia a fost constituită în cunoştinţă de cauză, creditorul ştiind că lucrul ipotecat nu este proprietatea debitorului sau, datorită unei grave neglijenţe (*culpa lata*), a omis să afle care este titlul constitutorului ipotecii şi dacă acesta din urmă este adevăratul proprietar (*verus dominus*).

Or, în speţă, la data constituirii ipotecii, debitorul era deja un cumpărător evins al bunului ipotecat (prin decizia civilă nr. 616 din 6 martie 2000 a Tribunalului Timiş), iar în C.F. a fost înscris demersul reclamantei referitor la reîntoarcerea bunului în patrimoniul său; în aceste condiţii, există cel puţin o gravă neglijenţă (*culpa lata*) a recurentei (creditor în contractul de împrumut şi beneficiar al ipotecii) în a se convinge că debitorul este adevăratul proprietar al bunului ipotecat.

Aşa fiind, cu temei instanţele de fond, admiţând în parte acţiunea, au desfiinţat ipoteca, situaţie în care, aparenţa în drept invocată de recurentă, fiind inoperantă, s-a impus respingerea recursului, ca nefondat.

## §10. Contract de închiriere

### 73. Contract încheiat cu încălcarea art. 44 din O.U.G. nr. 40/1999. Irelevanța bunei-credințe

O.U.G. nr. 40/1999, art. 44

**Conform art. 44 din O.U.G. nr. 40/1999, sunt interzise sub sancțiunea nulității absolute înstrăinarea, sub orice formă, concesionarea, ipotecarea, contractul de leasing, precum și orice închiriere sau subînchiriere în beneficiul unui nou chiriaș a bunurilor imobile – terenuri și construcții cu destinația de locuință – care fac obiectul unei încunoștințări scrise, notificări sau cereri în constatarea sau realizarea dreptului de proprietate din partea persoanelor fizice sau juridice deposedate de aceste bunuri.**

**Textul de lege se referă la orice fel de cerere, notificare sau înștiințare, iar nu numai la notificările transmise conform procedurii instituite de Legea nr. 10/2001.**

**Fată de natura nulității consacrate de ordonanța de urgență, analiza bunei-credințe nu prezintă relevanță pentru cauză, fiind suficient să se constate că sunt îndeplinite cerințele impuse de art. 44 din O.U.G. nr. 40/1999, pentru ca actul încheiat cu încălcarea acestor prevederi legale imperative să fie lovit de nulitate.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 4416 din 26 mai 2005*

Prin sentința civilă nr. 7443 din 11 septembrie 2003, Judecătoria Brașov a admis acțiunea formulată de reclamantele I.R., R.M. și I.D.M.C. împotriva pârâtelor SC R. SRL și N.M.J., a constatat nul absolut contractul de închiriere nr. 45854 din 29 august 2001, încheiat între pârâta SC R. SRL, în calitate de locator, și pârâta N.M.J., în calitate de locatar, având ca obiect imobilul situat în Brașov, a dispus evacuarea pârâtei N.M.J. din imobil și a obligat-o la plata cheltuielilor de judecată către reclamante.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut că reclamantele au solicitat, în contradictoriu cu Municipiul Brașov și SC R. SRL, să se constate că imobilul în litigiu a trecut fără titlu în proprietatea statului, să se intabuleze dreptul lor de proprietate și să fie obligați pârâții să le lase imobilul în deplină proprietate și liniștită posesie.



Judecata acestei cereri a fost suspendată în apel, deoarece reclamantele au optat pentru parcurgerea procedurii administrative prevăzute de Legea nr. 10/2001.

În timpul judecării acțiunii de drept comun, imobilul a devenit liber, deoarece chiriașul a decedat și nici o persoană din cele prevăzute la art. 12 lit. a), b), c) din O.U.G. nr. 40/1999 nu a solicitat atribuirea contractului de închiriere.

Deși la data de 17 august 2001, reclamanta I.R. a notificat pârâta SC R. SRL să nu repartizeze spațiul rămas liber, la 29 august 2001, aceasta a încheiat contract de închiriere cu pârâta N.M.J.

Notificarea reclamantelor adresată pârâtei SC R. SRL, conform Legii nr. 10/2001, a fost transmisă de executorul judecătoresc la 8 august 2001 și a fost comunicată la 9 august 2001. Prin decizia nr. 122 din 13 septembrie 2002 a unității deținătoare, s-a dispus restituirea în natură a părții din imobil ce nu a fost înstrăinată și restituirea prin echivalent pentru partea din imobil înstrăinată conform Legii nr. 112/1995.

Față de această situație de fapt și reținând că pârâta N.M.J. cunoștea că spațiul solicitat este în curs de revendicare, instanța a constatat nulitatea absolută a contractului de închiriere încheiat și a dispus evacuarea pârâtei pentru lipsa titlului.

Prin decizia civilă nr. 132/Ap din 23 februarie 2004, Curtea de Apel Brașov a admis în parte apelul declarat de pârâta N.M.J., a schimbat în parte sentința și a admis excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei I.R., respingând acțiunea civilă formulată de aceasta împotriva ambelor pârâte.

Totodată, a respins apelul declarat de pârâta SC R. SRL.

Instanța de apel a reținut că dreptul de proprietate asupra imobilului în litigiu aparține reclamantelor R.M. și I.D.M.C., reclamanta I.R. având doar calitatea de mandatar al acestora.

În ceea ce privește apelul declarat de SC R. SRL, curtea a reținut că, potrivit art. 23 din Legea nr. 10/2001, decizia sau dispoziția motivată de restituire face dovada dreptului de proprietate și constituie titlu executoriu pentru punerea în posesie, necesitatea realizării publicității imobiliare fiind necesară doar pentru opozabilitatea față de terți.

Ca o consecință, reclamantele R.M. și I.D.M.C. au făcut dovada că sunt proprietarele imobilului, având calitate procesuală activă, și justifică un interes în promovarea acțiunii.

Instanţa de apel a mai reţinut că în mod corect tribunalul a constatat nulitatea absolută a contractului de închiriere, deoarece, conform art. 44 din O.U.G. nr. 40/1999, este interzisă, sub sancţiunea nulităţii absolute, închirierea sau subînchirierea în beneficiul unui nou chiriaş a imobilelor care fac obiectul unei încunoştinţări scrise, notificări sau cereri în constarea sau realizarea dreptului de proprietate.

Împotriva acestei decizii, în termenul prevăzut de lege, au declarat recurs pârâtele N.M.J. şi SC R. SRL Braşov.

Invocând dispoziţiile art. 304 pct. 9 C. proc. civ., pârâta N.M.J. a arătat că reclamantele nu aveau calitate procesuală activă, iar contractul de închiriere este perfect şi legal.

Pârâta SC R. SRL a invocat acelaşi punct al art. 304 C. proc. civ. şi a arătat că reclamantele nu aveau calitate procesuală activă, iar contractul de închiriere a fost încheiat cu respectarea dispoziţiilor legale în vigoare.

Recursurile nu sunt fondate.

Având în vedere faptul că ambele recursuri au fost întemeiate pe dispoziţiile art. 304 pct. 9 C. proc. civ., cu unele nuanţări, criticile fiind aceleaşi, Înalta Curte a făcut o singură analiză, structurată pe cele două aspecte invocate:

– lipsa calităţii procesuale active a reclamantelor;

– legalitatea contractului de închiriere.

În privinţa calităţii procesuale, pârâta N.M.J. a susţinut că din actele dosarului rezultă că proprietar al imobilului în litigiu este Statul Român, reclamantele nefăcând dovada că ar fi moştenitoarele unui fost proprietar tabular, deposedat de stat, iar pârâta SC R. SRL a arătat că reclamantele nu aveau calitate procesuală activă, deoarece au dobândit imobilul în litigiu abia la data de 13 septembrie 2002, dată la care a fost emisă decizia nr. 122/2002, în baza Legii nr. 10/2001.

Faptul că I.R. a notificat la 17 august 2001 pe pârâtă să nu încheie un alt contract de închiriere nu are relevanţă în cauză, deoarece, la acea dată, reclamantele nu erau persoane îndreptăţite, pentru că nu depuseseră notificare în baza Legii nr. 10/2001. Pentru acest motiv, I.R. nu justifica un interes.

Nici una din critici nu este întemeiată.

Calitatea procesuală activă presupune existenţa unei identităţi între persoana reclamantului şi titularul dreptului pretins, fiind una dintre condiţiile ce trebuie îndeplinite de o persoană pentru a fi parte în proces.



Prin urmare, momentul la care trebuie raportată calitatea procesuală este momentul la care instanţa este sesizată cu o cerere de chemare în judecată.

În cauza de faţă, cererea de chemare în judecată a fost introdusă la data de 14 aprilie 2003, dată la care reclamantele R.M. şi I.D.M.C. erau proprietarele imobilului în litigiu.

Astfel, prin decizia nr. 122 din 13 septembrie 2002 a SC R. SA Braşov, s-a dispus restituirea în natură către R.M. şi I.D.M.C. a părţii din imobil neînstrăinată, înscrisă sub nr. top. 2159/1, deţinută cu contract de închiriere de N.M. şi C.S., imobil situat în Braşov.

Or, conform art. 23 alin. (4) din Legea nr. 10/2001, decizia de aprobare a restituirii în natură a imobilului face dovada proprietăţii persoanei îndreptăţite asupra acestuia, are forţa probantă a unui înscris autentic şi constituie titlu executoriu pentru punerea în posesie, după îndeplinirea formalităţilor de publicitate imobiliară.

Textul de lege invocat distinge între titlu executoriu şi titlu de proprietate, formalităţile de publicitate imobiliară fiind necesare doar pentru punerea în executare a deciziei sau dispoziţiei emise.

Ca atare, reclamantele, deţinând titlu de proprietate, au calitate procesuală activă.

Pentru aceleaşi considerente, reclamantele justifică şi un interes legitim, personal şi direct, deoarece, în general, oricine are calitatea procesuală activă justifică şi un interes.

Referitor la legalitatea contractului de închiriere, pârâta N.M.J. a susţinut că notificarea a fost transmisă de reclamante ulterior datei încheierii contractului de închiriere, iar declaraţia sa se referă la riscul revendicării imobilului.

Pârâta SC R. SRL a arătat că notificarea a fost înregistrată la 24 septembrie 2001, ulterior încheierii contractului de închiriere, şi că de la această dată erau incidente dispoziţiile art. 44 din O.U.G. nr. 40/1999.

La data încheierii contractului nu exista nici un impediment legal, singura interdicţie fiind cea prevăzută de Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001, care statuează indisponibilizarea imobilelor restituibile foştilor proprietari.

S-a mai arătat că în mod greşit a reţinut instanţa de apel că buna-credinţă a părţilor nu apără actul juridic încheiat, întrucât nu este un act subsecvent, de dispoziţie şi cu titlu oneros. Principiul bunei-credinţe se referă la orice acte încheiate între părţi.

Nici aceste critici nu sunt întemeiate.

Conform art. 44 din O.U.G. nr. 40/1999, sunt interzise sub sancţiunea nulităţii absolute înstrăinarea sub orice formă, concesionarea, ipotecarea, contractul de leasing, precum şi orice închiriere sau subînchiriere în beneficiul unui nou chiriaş, a bunurilor imobile – terenuri şi construcţii cu destinaţia de locuinţă – care fac obiectul unei încunoştinţări scrise, notificări sau cereri în constatarea sau realizarea dreptului de proprietate din partea persoanelor fizice sau juridice deposedate de aceste bunuri.

Textul de lege se referă la orice fel de cerere, notificare sau înştiinţare, iar nu numai la notificările transmise conform procedurii instituite de Legea nr. 10/2001, aşa cum în mod eronat au susţinut pârâtele.

În cauză, demersurile reclamantelor nu s-au limitat doar la a notifica pe pârâta SC R. SRL. Pe rolul Judecătoriei Braşov s-a aflat dosarul civil nr. 14852/2000, prin care reclamanta I.R. a solicitat, în contradictoriu cu Municipiul Braşov şi SC R. SRL, să se constate că imobilul a trecut în proprietatea statului fără titlu, că este proprietara acestui imobil şi, ca o consecinţă, să se intabuleze dreptul ei de proprietate. În această procedură au participat. în calitate de interveniente în interes propriu. şi reclamantele R.M. şi I.D.M.C.

Prin urmare, analiza nulităţii consacrate de art. 44 din O.U.G. nr. 40/1999 trebuie să aibă în vedere nu doar notificarea transmisă conform Legii nr. 10/2001, ci şi demersurile anterioare acestui moment.

Or, s-a constatat că procedura judiciară în urma căreia s-a pronunţat sentinţa civilă nr. 8236 din 29 iunie 2001, chiar dacă nu s-a finalizat printr-o hotărâre irevocabilă, intră în sfera de aplicare a art. 44 mai sus invocat, deoarece reclamantele au formulat cereri prin care solicitau să se constate că sunt proprietarele imobilului în litigiu.

Aşadar, indiferent de data la care au fost transmise notificările prin care se solicita restituirea imobilului conform Legii nr. 10/2001 sau interdicţia de a încheia un nou contract de închiriere, important pentru cauză este faptul că în anul 2000 s-a solicitat instanţelor de judecată să se pronunţe cu privire la dreptul de proprietate asupra unui imobil preluat de stat.

Prin urmare, este nefundamentată susţinerea pârâtelor că, la momentul încheierii contractului de închiriere, exista doar interdicţia de înstrăinare prevăzută de Legea nr. 10/2001, deoarece exista şi interdicţia închirierii către un nou chiriaş a imobilelor ce făceau obiectul cererilor la care se referă art. 40 din O.U.G. nr. 40/1999.



Faţă de natura nulităţii consacrate de ordonanţă, analiza bunei-credinţe nu prezintă relevanţă pentru cauză, fiind suficient, aşa cum în mod corect a constatat şi curtea de apel, să se constate că sunt îndeplinite cerinţele impuse de art. 44 din O.U.G. nr. 40/1999, pentru ca actul încheiat cu încălcarea acestor prevederi legale imperative să fie lovit de nulitate.

**Notă:** În urma republicării Legii nr. 10/2001, determinată de modificările intervenite prin Legea nr. 247/2005, o asemenea interdicţie a fost stipulată în lege. Astfel, conform art. 21 alin. (5), sub sancţiunea nulităţii absolute, până la soluţionarea procedurilor administrative şi, după caz, judiciare, generate de prezenta lege, este interzisă înstrăinarea, concesionarea, locaţia de gestiune, asocierea în participaţiune, ipotecarea, locaţiunea, precum şi orice închiriere sau subînchiriere în beneficiul unui nou chiriaş, schimbarea destinaţiei, grevarea sub orice formă a bunurilor imobile – terenuri şi/sau construcţii notificate potrivit prevederilor prezentei legi.

## 74. Reziliere contract în condiţiile art. 35 din O.U.G. nr. 44/1999. Relevanţa bunei-credinţe

O.U.G. nr. 40/1999, art. 35 alin. (6)

**Articolul 35 din O.U.G. nr. 40/1999 prevede posibilitatea de a se dispune rezilierea contractului de închiriere, precum şi evacuarea atunci când chiriaşul, cu rea-credinţă, nu a achitat chiria, cel puţin 3 luni consecutiv.**

**Se prevede deci posibilitatea rezilierii contractului pentru neplata chiriei numai cu condiţia dovedirii relei-credinţe a chiriaşului, reglementare diferită de cea cuprinsă în Legea nr. 114/1996.**

**Dacă până la soluţionarea cauzei, pârâtul achită chiria restantă şi dovedeşte cu acte că a plătit chiria la zi, nu subzistă temeiuri pentru rezilierea contractului, mai ales în situaţia în care cel în cauză justifică plata cu întârziere a chiriei prin lipsa oricărei surse de venit.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 3278 din 22 aprilie 2005*

Prin sentinţa civilă nr. 3776 din 28 noiembrie 2003 a Judecătoriei Alexandria, a fost respinsă ca rămasă fără obiect acţiunea formulată

de Administraţia Activităţilor Comerciale Protecţie Socială din cadrul Consiliului Local al Municipiului Alexandria împotriva pârâtului L.A.S.I., având ca obiect obligarea la plata chiriei restante şi rezilierea contractului de închiriere şi evacuarea pârâtului din imobilul situat în Alexandria, aceste din urmă capete de cerere fiind respinse ca nefondate.

Pentru a hotărî astfel, instanţa de fond a reţinut că pârâtul a făcut dovada plăţii chiriei restante cu chitanţa din data de 27 noiembrie 2003, astfel că cererea a rămas fără obiect, iar celelalte solicitări sunt neîntemeiate.

Apelul declarat de reclamantă împotriva acestei sentinţe a fost respins ca nefundat, prin decizia nr. 429 din 5 martie 2004 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă.

S-a avut în vedere că, prin solicitarea de obligare a chiriaşului la plata chiriei restante, urmată de îndeplinirea acestei obligaţii, finalitatea demersului judiciar a fost atinsă, astfel că nu se mai impune şi desfiinţarea contractului de locaţiune, cu consecinţa evacuării locatarului.

Împotriva acestei decizii reclamanta a declarat recursul de faţă, susţinând că, la data introducerii acţiunii, pârâtul nu plătise chiria pe 3 luni, astfel că erau îndeplinite condiţiile pentru admiterea cererilor vizând rezilierea contractului de închiriere şi evacuare.

Recursul nu este întemeiat, fiind respins, pentru considerentele ce urmează:

S-a observat în primul rând că recursul nu a fost motivat în drept atât cu privire la dispoziţiile procedurale în temeiul cărora a fost încadrat, cât şi în ceea ce priveşte prevederile de drept material care au fost nesocotite sau aplicate greşit. Dar această lacună poate fi acoperită, conform art. 306 alin. (3) C. proc. civ., astfel că recursul poate fi întemeiat pe prevederile art. 304 pct. 9 C. proc. civ., în sensul căruia modificarea unei hotărî se poate cere când aceasta este lipsită de temei legal ori a fost dată cu încălcarea sau aplicarea greşită a legii.

Articolul 35 din O.U.G. nr. 40/1999 prevede posibilitatea, în anumite situaţii, de a se dispune rezilierea contractului de închiriere, precum şi evacuarea locatarilor, atunci când chiriaşul, cu rea-credinţă, nu a achitat chiria cel puţin 3 luni consecutive.

Se prevede deci posibilitatea rezilierii contractului pentru neplata chiriei numai cu condiţia dovedirii relei-credinţe a chiriaşului, reglementare diferită de cea cuprinsă în Legea nr. 114/1996.



Prevederile redate pot fi aplicate şi în speţă, în situaţia în care chiriaşul a fost chemat în judecată pentru neplata chiriei pe o perioadă de 3 luni.

Cum, în cauză, este de necontestat că până la soluţionarea cauzei pârâtul a achitat chiria restantă şi a dovedit cu acte noi depuse în recurs că a plătit chiria la zi, rezultă că nu subzistă cerinţele textului redat pentru rezilierea contractului. S-a avut în vedere şi că cel în cauză a justificat plata cu întârziere a chiriei prin lipsa oricărei surse de venit.

Aşa fiind, rezultă că instanţele care s-au pronunţat în cauză au făcut o corectă aplicare a dispoziţiilor legale redate, astfel că soluţia adoptată este legală şi temeinică.

În consecinţă, recursul de faţă este nefondat, fiind respins ca atare.

## §11. Contract cu titlu gratuit

### 75. Transmiterea imobilului cu titlu gratuit. Irelevanţa bunei-credinţe a subdobânditorului

**Titlul subdobânditorului nu poate fi pus la adăpost de efectele nulităţii titlului statului, potrivit principiului *resoluto iure dantis, resolvitur ius accepientis*, cât timp actul translativ al dreptului real imobil are caracter gratuit, chiar dacă acesta este de bună-credinţă.**

**Echitatea şi stabilitatea raporturilor juridice nu cer în acest caz menţinerea actului juridic ulterior, deoarece într-o asemenea situaţie nu se doreşte evitarea unei pagube (ca în cazul subdobânditorului cu titlu oneros), ci păstrarea unui folos dobândit fără contraechivalent.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 2163 din 31 mai 2002*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

Reclamanţii K.A., T.E., K.F.P. şi T.M. au chemat în judecată pe pârâţii Statul Român, reprezentat prin Consiliul Local Cluj, şi SC C.A. SA Cluj, pentru a se constata greşita naţionalizare a imobilului situat în Cluj-Napoca, Str. 21 Decembrie 1989 nr. 67, înscris în C.F. nr. 5537/Cluj nr. top 4912 şi 4911/2, să fie obligaţi cei doi pârâţi să le

recunoască reclamanților dreptul de proprietate cu titlu de moștenire și să le predea imobilul descris mai sus. S-a mai solicitat radierea înscrierii în C.F. sub nr. 7262, prin care în mod abuziv imobilul a fost trecut la pârâta SC C.A. SA.

În motivarea acțiunii, reclamanții au arătat că imobilul a trecut în proprietatea statului conform Decretului nr. 92/1950 preluarea fiind ilegală, deoarece s-a făcut de la numitul K.A., în timp ce proprietara imobilului era R.V., care, fiind casnică, era exceptată de la naționalizare.

Tribunalul Cluj, Secția civilă, prin sentința nr. 281 din 20 octombrie 1998, a admis acțiunea reclamanților, a constatat că imobilul în litigiu a fost trecut în proprietatea Statului Român fără titlu, a dispus rectificarea înscrisurilor din Cartea Funciară, în sensul radierii dreptului de proprietate al Statului Român și restabilirea anterioară de Carte Funciară.

Împotriva acestei hotărâri au declarat apel pârâții SC C.A. SA Cluj-Napoca și Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Curtea de Apel Cluj, Secția civilă, prin decizia nr. 19 din 23 martie 1999, a desființat sentința Tribunalului Cluj și a trimis cauza la Judecătoria Cluj-Napoca pentru competentă soluționare.

Pentru a hotărî astfel, Curtea de Apel Cluj a reținut din oficiu că principalul petit al acțiunii introductive îl constituie rectificarea de carte funciară și în această situație competența materială revine instanței care a efectuat înscrierea, indiferent de valoarea imobilului în discuție, respectiv a judecătoriei de la locul situării imobilului.

Instanța a considerat că petitul privind recunoașterea dreptului de proprietate este accesoriu al cererii principale privind rectificarea de carte funciară și trebuie judecat de instanța competentă a judeca petitul principal.

Reclamanții au declarat recurs împotriva deciziei date în apel, criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie.

Curtea Supremă de Justiție, Secția civilă, prin decizia nr. 1749 din 18 aprilie 2000, a admis recursul, a casat decizia recurată și a trimis cauza pentru soluționarea apelurilor curții de apel.

În motivarea acestei hotărâri, instanța supremă a reținut că instanțele au fost investite în cauză cu o acțiune în realizarea dreptului de proprietate, prin care s-a cerut de către reclamanți recunoașterea și respectarea unui drept real imobiliar dobândit prin succesiune legală, precum și predarea de către părți a acestui bun, deținut pe nedrept.



Instanța a mai reținut că valabilitatea titlului constituie o chestiune de judecată care este întotdeauna prevalentă față de orice rectificare a unei intabulări sau înscrieri în cartea funciară, operații posibile numai în temeiul unei hotărâri judecătorești de recunoaștere a dreptului real subiectiv.

Constatând că instanța de apel a calificat greșit acțiunea reclamanților și nu a pus în discuția părților aspectul necompetenței materiale invocat din oficiu, a casat decizia și a trimis cauza curții de apel învestite cu soluționarea apelurilor, pentru judecarea acestora.

Curtea de Apel Cluj, Secția civilă, prin decizia nr. 234 din 1 noiembrie 2000, a respins ca nefondate apelurile pârâților Statul Român, prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, și SC C.A. SA Cluj și i-a obligat la plata către reclamanți a cheltuielilor de judecată în apel.

Considerentele care au stat la baza acestei hotărâri au fost: la data naționalizării imobilul în litigiu aparținea în coproprietate lui R.V. și R.M., antecesorii reclamanților.

Imobilul a fost naționalizat de la K.A., soțul coproprietarei R.V., deci de la un neproprietar.

Instanța a considerat că, în speță, actul de naționalizare este nul, deoarece nu erau aplicabile prevederile art. V din Decretul nr. 92/1950, neputând fi naționalizat bunul soției, care era casnică, și, de asemenea, nici a coproprietarului R.M., între acesta din urmă și K.A. neexistând nici o relație de rudenie sau căsătorie din cele prevăzute mai sus – menționatul art. V al decretului de naționalizarea.

Instanța a considerat că este nefondată critica privind transmiterea imobilului în administrarea SC C.A. SA și includerea lui în capitalul social al acestei societăți aflate în lichidare judiciară.

Aceasta, deoarece acest motiv de casare a fost formulat de pârâta interesată, ci de Statul Român, prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, care, recunoscând că prin transmisia bunului i-a încetat calitatea de proprietar, nu și-a justificat interesul în susținerea acestui motiv de apel. Pe de altă parte, instanța de apel a reținut că actul de transmitere a bunului de către stat în favoarea societății comerciale fiind un act cu titlu gratuit, nulitatea titlului statului produce consecința nulității și asupra actelor juridice ulterior încheiate, reclamanții nefiind datori să ceară expres și desființarea actelor administrative odată cu constatarea nulității titlului statului.

Decizia pronunțată în apel a fost atacată cu recurs de pârâtul Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, reprezentat prin primar,

care a indicat următoarele motive de casare: instanța a apreciat greșit că preluarea imobilului de către stat a fost nelegală și, ca atare, statul având un titlu valabil, erau incidente dispozițiile Legii nr. 112/1995, instanța nu a fost învestită cu constatarea și a nulității titlului pe baza căruia SC C.A. SA și-a înscris dreptul de proprietate asupra imobilului, motiv pentru care nu puteau opera prevederile art. 34 din Legea nr. 115/1938 privind rectificarea în C.F.

Prin precizările depuse în dosarul cauzei, SC C.A. SA a arătat că imobilul a trecut cu titlu în proprietatea statului, că reclamanții nu au solicitat și constatarea nevalabilității titlului pârâtei societate comercială. Au arătat că imobilul, așa cum se prezintă astăzi, datorită lucrărilor de reparații și îmbunătățiri efectuate de pârâtă, este aproape un imobil nou diferit de cel care a aparținut proprietarilor inițiali, neavând însă cerere reconvențională în acest sens și nici susținerea probatorie.

Recursul nu este fondat, pentru următoarele considerații:

Decretul nr. 92 din 19 aprilie 1950 pentru naționalizarea unor imobile a avut scopul declarat de „a lua din mâna exploatatorilor un important mijloc de exploatare".

În aplicarea acestuia, urmau a fi naționalizate imobilele – clădiri – prevăzute în listele anexă, parte integrantă a decretului, după criteriile stabilite de acest act normativ, atât *in rem*, cât și *in personam*.

Supunându-se exigențelor de probațiune cerute de dispozițiile art. 1169 C. civ., reclamanții au dovedit că la data naționalizării proprietari tabulari ai imobilului în litigiu erau R.V. (căsătorită cu K.A.) și fratele acesteia, R.M.

Din expunerea rezumată a cauzei rezultă, în primul rând, că imobilul nu se încadra într-una din categoriile de clădiri prevăzute de decretul de naționalizare.

În al doilea rând, este de reținut că proprietarii tabulari ai imobilului, așa cum rezultă din probatoriul administrat, se încadrau în categoriile exceptate de la naționalizare, atât expres, cât și din interpretarea teleologică a Decretului nr. 92/1950 pe ansamblul său.

S-a reținut că R.M. era muncitor, statut socio-profesional care îi conferea, prin dispozițiile art. 2 din actul de naționalizare, exceptarea sa de la efectele acestui act, iar R.V. era casnică, categorie de persoane nesupuse naționalizării conform dispozițiilor art. 1 din același act normativ și care nu poate fi considerată „exploatator de locuințe" sau „element al marii burghezii", atât timp cât nu au existat probe în acest sens.

Actul de preluare a imobilului de către stat apare ca nelegal, fie și dacă datele speței sunt privite numai din această perspectivă.



Dar, așa cum rezultă din actele cauzei, imobilul în litigiu a fost naționalizat de la K.A., persoană care nu avea calitatea de proprietar.

Această situație de fapt a fost recunoscută chiar la acea epocă, așa cum rezulta din decizia Comitetului Executiv al Sfatului Popular al Orașului Cluj, nr. 3086/124/IV din 7 septembrie 1959.

Deposedarea a fost săvârșită arbitrar, cu nesocotirea condițiilor de aplicare a Decretului nr. 92/1950.

De altfel, nu se poate aprecia că în speță deveneau incidente dispozițiile art. 5 din decret, deoarece soția proprietară făcea parte din categoria de persoane exceptate de la naționalizare, iar soțul K.A. nu era proprietar al imobilului. Nici în ceea ce îl privește pe cel de-al doilea coproprietar nu își găsesc aplicarea dispozițiile articolului sus-menționat, deoarece între K.A. și R.M. nu exista vreunul din raporturile indicate de textul respectiv de filiație sau căsătorie.

S-a reținut deci că, întrucât titlul statului nu este valabil, în mod just instanțele inferioare au statuat că nu se pot dispune măsurile reparatorii reglementate prin Legea nr. 112/1995 când au judecat cauza pe calea acțiunii de drept comun.

Critica formulată cu privire la valabilitatea actului de preluare de către stat a imobilului, pentru considerentele de mai sus, se privește a fi nefondată.

Cu privire la cel de-al doilea motiv de casare, referitor la neînvestirea instanței cu acțiune în constatarea nulității titlului de proprietate al SC C.A. SA, soluția procesuală a instanței de apel este la adăpost de orice critică.

S-a remarcat că recurentul-pârât Statul Român, prin Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, a recunoscut încetarea calității sale de proprietar al bunului prin transmisiunea acestuia, astfel încât nu justifică interes în susținerea acestui motiv de casare.

Totodată, constatându-se nevalabilitatea titlului de proprietate al statului asupra imobilului, efectele acestei operații juridice conduc la invalidarea și a actului juridic încheiat cu terțul – societatea comercială pârâtă – titular al dreptului dobândit ulterior.

Este firesc că, odată cu desființarea dreptului dobândit prin actul juridic de una din părți, să înceteze și dreptul subdobânditorului, dobândit cu titlu gratuit, în lipsa probei contrare, potrivit principiului *resolute iure dantis revolvitur ius accipientis*.

Astfel fiind, titlul subdobânditoarei SC C.A. SA nu poate fi pus la adăpost de efectele nulității titlului statului, cât timp din probe rezultă

că actul translativ al dreptului real imobiliar are caracter gratuit, chiar de bună-credință fiind pârâta-intimată.

Echitatea și stabilitatea raporturilor juridice nu cer, în acest caz, menținerea actului juridic ulterior, deoarece, în această situație, nu se dorește evitarea unei pagube (ca în cazul subdobânditorului cu titlu oneros), ci păstrarea unui folos dobândit fără contraechivalent.

S-a apreciat că în mod corect instanța de apel a reținut că reclamanții nu erau datori să ceară expres desființarea actelor administrative, întrucât nulitatea titlului statului determină consecința nulității și a actelor juridice ulterioare.

Pentru aceste considerații, soluția instanței de apel este la adăpost de critică.

**În același sens,** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5631 din 8 martie 2006*: Cu referire la susținerea conform căreia imobilul a fost dobândit de recurentă în temeiul unui contract de vânzare-cumpărare, neanulat urmare a vânzării bunului la licitație publică, atare susținere contrazice afirmațiile aceleiași părți, prin care a menționat că bunul a fost dobândit în temeiul Decretului nr. 18/1974, deci cu titlu gratuit, iar nu oneros, ori prin uzucapiune în regim de carte funciară.

## §12. Contract de vânzare-cumpărare cu clauză de întreținere

### 76. Executarea convenției cu bună-credință. Invocarea propriei culpe în neexecutarea unui contract de vânzare-cumpărare cu clauză de întreținere. Efecte

**Potrivit art. 970 C. civ., convențiile trebuie executate cu bună-credință.**

**Beneficiarul întreținerii dintr-un contract de vânzare-cumpărare cu această clauză, în executarea obligației sale de a transmite pârâtei proprietatea imobilului în schimbul întreținerii, nu trebuie să îl împiedice pe debitorul acestei obligații.**

**În condițiile în care a făcut acest lucru, nu se poate prevala de propria-i culpă și nu poate cere rezilierea contractului.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 536 din 27 ianuarie 2005*



Judecătoria Timișoara, prin sentința civilă nr. 10250 din 2 decembrie 2003, a respins ca neîntemeiată acțiunea prin care reclamanta S.R. a cerut: anularea contractului autentic din 14 august 1996, prin care, în schimbul întreținerii viagere, a transmis pârâtei M.I. un apartament situat în Timișoara, cu rezerva uzufructului pe durata vieții; evacuarea pârâtei din apartament.

Curtea de Apel Timișoara, prin decizia civilă nr. 431 din 19 martie 2004, a admis în parte apelul reclamantei, în sensul că a schimbat sentința instanței de fond în partea referitoare la cererea de evacuare a pârâtei din apartament, care a fost admisă.

Instanțele au reținut, în esență, pe baza probelor administrate – pe larg reproduse și analizate – că pârâta și-a îndeplinit obligația de întreținere a reclamantei, asumată prin contract, și că, dacă această întreținere s-a prestat, cu acordul reclamantei, și în bani, nu există temei de reziliere a contractului numai pentru că reclamanta, în ultima perioadă a refuzat a mai accepta întreținerea.

Privitor la cererea de evacuare a pârâtei din apartament, instanța de fond a reținut că această cerere, fiind accesorie cererii de reziliere a contractului de întreținere, trebuie să fie și ea respinsă. Instanța de apel a admis însă cererea, reținând că pârâta nu are titlu de a locui în apartament, ea având numai nuda proprietate, uzufructul fiind constituit, prin contract, în beneficiul reclamantei, pe durata vieții acesteia.

Recursurile declarate de reclamantă și de pârâtă nu sunt fondate.

În ceea ce privește recursul reclamantei, s-a reținut că, prin contractul de întreținere autentificat sub nr. 10402 din 14 august 1996, reclamanta transmitea pârâtei cu titlu de întreținere nuda proprietate asupra imobilului înscris în CF nr. 79469 Timișoara, aceasta rezervându-și dreptul de uzufruct viager. În contract s-a stipulat că, în schimbul acestei transmisiuni, pârâta îi va presta întreținere viageră constând în hrană zilnică, îmbrăcăminte și încălțăminte, spălatul rufelor de pat și de corp, întreținerea și iluminatul locuinței, medicamente și asistență medicală la nevoie, tot ce va fi necesar traiului zilnic, iar la deces o va înmormânta cu cinstea cuvenită.

Din probele administrate în cauză rezultă că pârâta și-a îndeplinit obligațiile asumate prin contract, în sensul că a asigurat reclamantei hrană, medicamente, curățenie și o sumă de bani lunar, de la data încheierii contractului și până în urmă cu aproximativ trei luni înainte de introducerea cererii de chemare în judecată.

Astfel, din depozițiile martorilor propuși de reclamantă reiese că pârâta venea la domiciliul acesteia pentru a-i aduce mâncare și pentru

curăţenie, reclamanta, de asemenea, se deplasa la pârâtă şi cunoştea problemele de auz ale acesteia, fapt care nu a deranjat-o niciodată.

Situaţia de fapt relatată de martori este confirmată chiar de reclamantă, care a declarat în răspunsul la interogatoriu că avea cunoştinţă de existenţa concubinului pârâtei, precum şi de problemele de auz ale acesteia şi că a primit medicamente de la rudele din Germania ale pârâtei şi sume de bani lunar, de la pârâtă, timp de 5 ani.

Martorii propuşi de pârâtă au arătat că aceasta şi-a îndeplinit obligaţiile contractuale, iar toţi martorii audiaţi în cauză au confirmat faptul că neînţelegerile dintre reclamantă şi pârâtă au început în urmă cu câteva luni, de unde rezultă că până la acel moment părţile şi-au îndeplinit obligaţiile contractuale.

Aşadar, majoritatea probelor administrate în cauză converg spre ideea că pârâta şi-a îndeplinit obligaţiile rezultate din convenţie până în urmă cu câteva luni anterior promovării acţiunii în justiţie, dată de la care reclamanta a refuzat întreţinerea.

În raport cu aceste constatări, s-a reţinut că reclamanta, prin refuzul său fără o justificare reală, a pus pe pârâtă în imposibilitatea de a-şi mai executa obligaţiile ce izvorau din contractul de întreţinere.

Or, rezilierea contractului de întreţinere se poate dispune numai dacă, din culpa debitorului, creditorul nu a primit întreţinerea cuvenită, nu şi în cazul în care obligaţia nu s-a executat, în tot sau în parte, din culpa beneficiarului întreţinerii, care solicită desfiinţarea convenţiei.

S-a reţinut şi faptul că reclamanta, care a acceptat ca în contul întreţinerii să-i fie plătite lunar sume de bani de către pârâtă, nu poate invoca, în acţiunea în rezilierea contractului de întreţinere, faptul că întreţinerea nu i-a fost prestată exclusiv în natură şi că, în realitate, nu s-a produs novaţia obligaţiei de întreţinere într-un contract de rentă viageră, aşa cum se susţine prin motivele de recurs.

De esenţa contractului de întreţinere, cât priveşte obligaţia întreţinătorului, aceasta este o obligaţie de a face, respectiv de a asigura hrană, îmbrăcăminte, medicamente etc. În principiu, această întreţinere se prestează în natură, dar nimic nu împiedică părţile să convină ca ea să fie convertită într-o sumă de bani pe care întreţinătorul să o achite.

O atare înţelegere a intervenit şi între reclamantă şi pârâtă, odată ce s-a dovedit că pârâta a plătit reclamantei sume de bani lunar, timp de 5 ani. Aceste plăţi nu pot fi asimilate întreţinerii, dar este de subliniat că au fost făcute în considerarea relaţiilor contractuale dintre părţi şi în completarea întreţinerii în natură ce s-a realizat timp de aproximativ 7 ani, aşa cum s-a dovedit, în forma şi modalităţile arătate de părţi şi de martorii audiaţi în cauză.



Faţă de această modalitate de executare a obligaţiilor, este evident că nu se poate cere prezenţa pârâtei în mod continuu la domiciliul reclamantei.

Într-o atare situaţie, refuzul reclamantei din ultimul timp de a mai primi întreţinerea pârâtei este abuziv, câtă vreme timp de atâţia ani, de la încheierea contractului, pârâta şi-a executat obligaţiile.

Potrivit art. 970 C. civ., convenţiile trebuie executate cu bună-credinţă.

Reclamanta, în executarea obligaţiei sale de a transmite pârâtei proprietatea imobilului în schimbul întreţinerii, nu trebuia să împiedice pe pârâtă să-şi execute propria sa obligaţie. Cum a făcut-o, nu se poate prevala de propria-i culpă şi să ceară rezilierea contractului.

Cu referire la recursul pârâtei, s-a reţinut că, în conformitate cu clauzele contractului de întreţinere, aceasta, în calitate de întreţinător, a dobândit nuda proprietate a imobilului, cu menţinerea dreptului de uzufruct viager în favoarea reclamantei, în calitate de întreţinut. Potrivit contractului, pârâta întreţinătoare intră în posesia de drept a imobilului la data autentificării contractului, iar în posesia de fapt va intra după încetarea din viaţă a reclamantei întreţinute.

În consecinţă, având doar nuda proprietate, pârâta nu poate pretinde să deţină în fapt imobilul, deoarece atributele de posesie şi folosinţă alcătuiesc conţinutul dreptului de uzufruct al reclamantei; pârâta rămânând doar cu nuda proprietate, nu poate aduce atingere dreptului de uzufruct.

Având în vedere considerentele expuse, recursurile formulate de reclamantă şi de pârâtă au fost respinse.

## §13. Drepturi şi obligaţii civile

### 77. Exercitare cu bună-credinţă. Donaţie deghizată

**În aprecierea caracterului simulat al unui act juridic, faţă de probele administrate în cauză, instanţa poate aprecia asupra exercitării cu bună/rea-credinţă a drepturilor civile.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 6259 din 11 iulie 2005*

Prin acțiunea civilă introdusă la 23 septembrie 2003, reclamanții C.V. și C.M. au chemat în judecată pe pârâții C.O.A., C.F. și C.V., cerând ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să se constate că contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4698 din 13 decembrie 1996 este simulat, atât în ce privește beneficiarul, cât și cu privire la natura sa juridică, fiind, în realitate, o donație încheiată între reclamant, în calitate de donator, și pârâtul C.O.A., în calitate de donatar, prin persoane interpuse, respectiv soții pârâți C.F. și C.V.

Au mai solicitat, prin aceeași acțiune, să se constate dreptul lor de proprietate asupra construcțiilor, casă cu parter, etaj și garaj cu beci la subsol, edificate pe parcela topo nr. 1231/41 din C.F. 5693 Vama, a dreptului de proprietate asupra suprafeței de 852 mp teren, identic cu parcelele topo 1231/41 clădire și 1232/55 fânaț, pentru pârâții C.F. și V. și să se dispună înscrierea acestui drept pentru reclamanți ca bun comun în devălmășie, atât asupra terenului, cât și asupra construcțiilor menționate.

În motivarea acțiunii lor, reclamanții au arătat că, în fapt, primul pârât este fratele său, respectiv al reclamantului C.V., iar ultimii doi pârâți sunt fiul, respectiv nora acestuia.

Întrucât primul pârât este fratele său cel mare și cu care reclamantul s-a înțeles cel mai bine, în anul 1995, i-a propus să-și construiască o casă în comuna natală, Vama, în care să locuiască împreună cu soția sa, atunci când se vor afla la pensie. Cu această ocazie, i-a spus că-i donează o suprafață de teren din grădina sa, mai ales și pentru faptul că nu primise nimic din averea părinților lor.

Tot reclamantul a arătat că la acea vreme locuia și făcea serviciu în municipiul Brăila, astfel că, de comun acord cu soția sa, reclamanta C.M., a acceptat propunerea fratelui său, C.O.A., care, de altfel, s-a și materializat prin convenția intitulată „pact de donație", din 2 august 1995 și prin care i-a fost donată suprafața de 852 mp teren identic cu parcelele topo nr. 1231/41 și 1232/1955, ambele înscrise în C.F. nr. 5698 a comunei Vama.

Prin acest act de donație, contrasemnat de primarul comunei Vama, purtând, totodată, și parafa Primăriei, se mai menționează că scopul donației făcute reclamanților este ca aceștia să-și construiască o casă pe acest teren, pentru a avea unde să se retragă după pensionare.

Reclamanții au mai arătat că, datorită faptului că personal nu se puteau ocupa de construcția acestei case, datorită distanței, locuind la Brăila și având și o muncă de răspundere, au convenit cu nepotul său și soția acestuia, care-i sunt și fini de cununie, să se ocupe ei de obținerea autorizațiilor necesare și, efectiv, de construcție, bineînțeles, pe cheltuiala lor, a reclamanților, pentru aceasta dându-le acestor doi pârâți un autoturism nou. După ce prin pârâtul C.O. a delimitat hotarul terenului pe care i-l donase, reclamantul s-a prezentat la notarul public și pentru ca pârâții F. și V.C. să poată obține autorizație de construcție a casei, la data de 13 decembrie 1996, a încheiat un contract de vânzare-cumpărare a aceleiași suprafețe de teren, de 852 mp, pe numele lor, contra sumei de 500.000 lei.



În același timp și având încredere totală în pârâții F. și V.C., au convenit cu aceștia ca, după ce construcția va fi terminată și se vor muta în ea, după pensionare, să procedeze la încheierea unui contract de vânzare-cumpărare, care să stabilească situația de fapt a imobilelor.

Pe baza proiectului pe care l-a pus la dispoziția celor doi pârâți, cât și a sumelor de bani avansate, construcția a fost terminată în anul 1998, când reclamanții au sfințit-o și s-au mutat în aceasta.

Cu privire la materialele necesare acestei construcții, reclamanții au arătat că, pentru procurarea tablei zincate, folosite la acoperișul casei, i-au trimis bani pârâtului C.O., care a și cumpărat tabla necesară, iar factura și chitanța au fost emise pe numele acestuia.

Cea mai mare parte din materialul lemnos folosit la construcție a fost exploatată de pe terenul de pădure despre care reclamanții au arătat că le-a fost reconstituit dreptul de proprietate, ca moștenitori ai tatălui lor C.G. De asemenea, toate obiectele sanitare și instalațiile aferente au fost procurate de către ei, reclamanții, și transportate în comuna Vama, la locul construcției.

Contractul de furnizare a energiei electrice a fost încheiat de către reclamant pe numele său, cu regia de specialitate, iar de la terminarea construcției figurează înscris în registrul agricol de la Primăria Vama, atât cu terenul, cât și cu construcțiile, pentru acestea achitând impozitele aferente.

Începând din anul 1998, de când imobilul este casă de locuit pentru reclamanți, aceștia au mai construit la parterul casei o terasă, o alta cu balcon la etaj, au montat instalația de încălzire centrală și, de asemenea, au construit un garaj, cu beci la subsol.

Între timp, pârâta C.V. a plecat cu contract de muncă în Israel și, pentru că a făcut-o fără acceptul soțului, relațiile dintre aceștia au devenit tensionate, astfel că la ultima ei venire în țară au constatat refuzul ei de a se prezenta la notarul public pentru perfectarea contractului, așa cum se înțeleseseră anterior, motiv pentru care au promovat prezenta acțiune.

Tot atunci, pârâta C.V. a introdus acţiune de divorţ împotriva soţului ei F.C.

Prin sentinţa civilă nr. 652 din 7 mai 2004, Judecătoria Câmpulung Moldovenesc a admis acţiunea aşa cum a fost formulată, dreptul de proprietate asupra imobilelor în litigiu fiind transferat reclamanţilor şi dispunându-se înscrierea în C.F.

În esenţă, s-a reţinut că reclamanţii au dobândit dreptul de proprietate asupra construcţiilor edificate, întrucât le-au finanţat în întregime, din anul 1998, locuiesc în casa respectivă, exercitând toate prerogativele de proprietari, fiind trecuţi în registrul agricol cu aceste bunuri şi plătind anual impozitele aferente. Au încheiat, în nume propriu, contract pentru furnizarea energiei electrice, pentru cablu TV şi au construit terase, garaj, beci, încălzire centrală, sistem de alarmă şi garduri împrejmuitoare, toate acestea în timp ce pârâta V.C. era prezentă în comună, în Israel plecând abia în anul 2001.

Astfel, instanţa nu a reţinut afirmaţia acesteia că reclamanţii s-au mutat în casă fără aprobarea ei şi că au construit acele terase, garaj, cu beci şi garduri împrejmuitoare, la fel, fără aprobarea ei. Dacă ar fi fost aşa, pârâta nu avea decât să-i oprească, eventual, printr-o ordonanţă preşedinţială prin care să fi solicitat şi evacuarea acestora din imobil. Nu a procedat astfel, dovadă că a acceptat tacit, cum era şi normal, înţelegerea iniţială.

La fel, instanţa nu a reţinut nici afirmaţia pârâtei, precum că din Israel a trimis diferite sume de bani, pentru a fi remise reclamanţilor în contul unor împrumuturi contractate de la aceştia. Nu a făcut şi nu a produs în acest sens nici o dovadă.

Din anul 1998, când s-a finalizat construcţia şi când s-au mutat reclamanţii, şi până în anul 2001, când pârâta a plecat în Israel, aceasta ar fi avut tot timpul şi posibilităţile legale de a-şi fi exercitat orice drept asupra imobilelor în litigiu.

Împotriva acestei sentinţe a declarat apel pârâta C.V., arătând că prima instanţă a constatat caracterul simulat al contractului de vânzare-cumpărare, fără a face referire la actul secret, că acţiunea era inadmisibilă, fiind o acţiune în realizare; că, în fapt, construcţiile au fost edificate de apelantă şi soţul său C.F.; a mai arătat că banii expediaţi de reclamant reprezintă, în fapt, un împrumut pe care l-a restituit după ce a plecat din ţară, banii fiind încasaţi de pârâtul C.F. şi mama sa C.S.

Curtea de Apel Suceava, Secţia civilă, prin decizia nr. 2674 din 2 noiembrie 2004, a respins ca nefondat apelul declarat de pârâta C.V. împotriva sentinţei nr. 652 din 7 mai 2004 a Judecătoriei Câmpulung Moldovenesc.



S-a motivat că, examinându-se actele şi lucrările dosarului, prin prisma motivelor de apel invocate, s-a constatat că apelul este nefondat.

Astfel, la 2 august 1995, pârâtul C.O. a încheiat cu reclamantul C.V. un înscris sub semnătură privată, care poartă parafa şi semnătura primarului comunei Vama, prin care pârâtul a donat reclamantului suprafaţa de 852 mp, terenul fiind moştenire după C.G.

Ulterior, la 13 decembrie 1996, acelaşi pârât a vândut acelaşi teren fiului său C.F.

Or, voinţa reală a părţilor, confirmată de toţi participanţii la aceste operaţiuni, a fost ca pârâtul O. să-l gratifice pe fratele său V. cu acest teren, pe care acesta din urmă să-şi construiască ulterior casa, vânzarea către F. fiind făcută doar pentru ca acesta din urmă să se ocupe de formalităţile necesare începerii construcţiei şi, ulterior, de edificarea imobilului.

Faptul că imobilul a fost construit pentru reclamanţi este dovedit şi de mutarea acestora în casă, imediat după construire, fără ca apelanta să facă dovada că s-a opus pe parcursul celor 3 ani care s-au scurs de la terminarea construcţiei (1998) şi până la plecarea în Israel.

Această prezumţie de proprietate a reclamanţilor este întărită şi de situaţia că aceştia, începând cu anul 1998, au achitat impozitul aferent pentru casă şi teren şi au înscris aceste imobile în evidenţele Primăriei Vama.

În aceste condiţii, în mod corect prima instanţă a constatat că vânzarea efectuată de către pârâtul C.F. este simulată sub aspectul naturii actului juridic fiind, în fapt, o donaţie, şi sub aspectul identităţii beneficiarului actului gratuit.

Chiar dacă actul secret (donaţia contrasemnată prin înscris sub semnătură privată) nu îndeplinea, la data întocmirii, condiţia formei autentice, instanţa a constatat că acest act constituie un început de dovadă scrisă, care, coroborat cu recunoaşterea donatorului, are acelaşi efect ca actul autentic.

Susţinerea apelantei, cum că reclamanţii puteau uza de o acţiune în realizarea dreptului, este neîntemeiată, atâta timp cât aceştia aveau posesia bunului, dar nu le era recunoscută proprietatea.

De asemenea, nu s-a produs nici o dovadă din care să rezulte că banii primiţi de apelantă şi soţul său F. de la reclamanţi ar reprezenta, în fapt, un împrumut, care ar fi fost restituit după plecarea apelantei în Israel.

În același timp, însă, în situația în care reclamanta consideră că nu a fost retribuită corespunzător pentru contribuția sa la edificarea construcției, are posibilitatea de a-și valorifica creanța într-o acțiune separată.

Având în vedere acestea, Curtea, în baza art. 296 C. proc. civ., a respins apelul ca nefondat.

Împotriva acestei decizii, în termen legal, au declarat recursuri pârâta C.V. și reclamantul V.C.

În recursul său, pârâta a invocat dispozițiile art. 304 pct. 7-10 C. proc. civ., solicitând admiterea recursului și, pe fond, desființarea ca netemeinice și nelegale a hotărârilor pronunțate în cauză și respingerea acțiunii reclamantului C.V.

În subsidiar, pârâta-recurentă a solicitat casarea cu trimitere a hotărârilor pronunțate, pentru ca acțiunea reclamantului să fie judecată ca o acțiune în realizare, și nu ca o acțiune în constatare.

În dezvoltarea motivelor de recurs, pârâta-apelantă a arătat că în mod greșit instanțele anterioare au considerat acțiunea reclamantului ca o acțiune în constatare, în temeiul art. 111 C. proc. civ., cu toate că petitul 1 și 3 ale acțiunii sunt, categoric, cereri în realizarea unui drept. Că, în aceste condiții, în lipsa unei precizări a acțiunii, cererea trebuia respinsă ca inadmisibilă, existând calea acțiunii în realizarea dreptului.

Acțiunea prin care se solicită constatarea unei simulații cu interpunere de persoane și natură diferită a actului simulat față de cel secret nu poate fi caracterizată ca o acțiune în constatare, în temeiul art. 111 C. proc. civ., deoarece, prin admiterea acțiunii, se schimbă o situație juridică, consecință ce caracterizează acțiunea în realizarea unui drept.

Apoi, în mod greșit au stabilit ambele instanțe că actul de vânzare-cumpărare autentic nr. 4698/1996 cu cumpărătorii C.F. și C.V. este simulat, sub aspectul naturii juridice în act de donație și sub aspectul identității beneficiarului actului gratuit, acesta fiind reclamantul L.C.

S-a mai arătat că, în conformitate cu prevederile art. 813 C. civ., contractul de donație nu poate produce efecte decât dacă este încheiat în formă autentică, chiar dacă este vorba de un act secret.

Cerința formei autentice este prevăzută imperativ, *ad validitatem*, astfel că dovada existenței unei donații nu poate fi făcută cu martori, chiar dacă ar exista un început de dovadă scrisă. Aceasta face ca lipsa



contraînscrisului să conducă, în mod indubitabil, la concluzia inexistenței donației, și nu la existența unei donații deghizate.

Actul de vânzare-cumpărare din speță nu este simulat, inexistent, ci este un act perfect valabil, din punct de vedere juridic, impunându-se a fi menținut în această formă.

Tot greșit instanța de apel a menținut și admiterea petitului 2 al acțiunii, constatarea dreptului de proprietate al reclamanților asupra construcțiilor edificate pe parcela de teren proprietatea comună a recurentei și a pârâtului C.F.

Hotărârile nu specifică modurile de dobândire de către reclamanți a proprietății, susținându-se existența unei prezumții de proprietate în favoarea reclamanților, pornind de la simpla posedare a imobilelor, deși, astfel, se încalcă flagrant prezumțiile legale prevăzute de art. 32 C. fam. și art. 492 C. civ. Se face abstracție de faptul că posedarea unui bun nu presupune în mod legal și dreptul de proprietate asupra acestuia.

Reclamantul C.V. a criticat decizia, pentru că, respingând apelul declarat de pârâta V.C., instanța nu a obligat-o pe aceasta la 5.000.000 lei cheltuieli de judecată reprezentând onorariu de avocat.

Examinând recursurile declarate, în raport de criticile formulate și de probele și actele existente în dosarul cauzei, Curtea a constatat că numai recursul declarat de pârâta V.C. este întemeiat, recursul declarat de reclamantul C.V. neputând să fie primit, fiind nefondat.

Recursul pârâtei C.V. este, într-adevăr, întemeiat, acțiunea în constatare introdusă de reclamanți neputând fi admisă, atâta timp cât aceștia aveau la îndemână o acțiune în realizarea dreptului. Prin acțiunea introdusă, așa cum a fost formulată, nu se confirmă sau infirmă o situație juridică existentă, ci se schimbă, se creează o situație juridică nouă, lucru posibil a se realiza doar pe calea acțiunii în realizare.

Instanțele au greșit atunci când au stabilit că actul de vânzare-cumpărare autentic nr. 4698/1996 cu cumpărătorii C.F. și C.V. este simulat, sub aspectul naturii juridice, în act de donație și sub aspectul identității beneficiarului actului gratuit. În speță, nu este vorba de nici un fel de act gratuit, neexistând un act legal de donație. Lipsa unui act de donație valabil făcut exclude existența vreunei simulații dovedind legalitatea și realitatea actului de vânzare-cumpărare din cauză, dovedit cu probe pertinente și concludente.

Soluția instanțelor de fond și apel este rezultatul cooperării, cu rea-credință, dintre reclamanți cu primii doi pârâți, pentru lipsirea recurentei-pârâte C.V. de dreptul real de proprietate avut asupra imo-

bilului din litigiu. Ea duce la sustragerea, în mod abuziv, a construcției în litigiu, din masa de partajat a bunurilor comune dobândite de recurentă cu fostul său soț C.F.

În raport cu cele arătate, Curtea a trebuit să privească recursul declarat de recurenta-pârâtă C.V. împotriva deciziei nr. 2674 din 2 noiembrie 2004 a Curții de Apel Suceava ca fondat și să-l admită, ca atare, schimbând-o în tot, admițând apelul declarat de aceasta împotriva sentinței nr. 652 din 7 mai 2004 a Judecătoriei Câmpulung Moldovenesc și respingând acțiunea introdusă de reclamanții C.V. și C.M. împotriva pârâților C.O., C.F. și C.V., ca nefondată.

Față de modul de soluționare a recursului declarat de pârâta V.C., recursul reclamantului C.V. este nefondat și a fost respins ca atare.

## §14. Executare silită

### 78. Executarea cu bună-credință și în echitate a obligațiilor. Eroziune monetară

**Atât din perspectiva răspunderii civile delictuale, cât și a celei contractuale, obligațiile civile trebuie executate cu bună-credință și în echitate.**

**Eroziunea monetară generată de rata inflației poate produce un evident prejudiciu prin modul de executare a obligației.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 4286 din 28 octombrie 2003*

La data de 3 ianuarie 2000, reclamanta SC A. SA Tulcea a depus la Tribunalul Tulcea cererea de somație de plată pentru o creanță de 23.390.157.719 lei, reprezentând:

– 11.005.426.877 lei diferența de curs valutar și

– 12.050.505.388 lei dobânda calculată la nivelul taxei oficiale de scont B.N.R. pe perioada 21 februarie 2000 - 19 iunie 2001, pentru neplata sumei de 20.415.482.573 lei reținută ilegal de D.G.F.P.S. Tulcea, cu titlu de TVA nerambursat, și 334.223.454 lei taxe achitate în procedura administrativă și judiciară.

Prin încheierea din 28 februarie 2002, s-a luat act că reclamanta și-a modificat cererea din somație de plată în drept comun, depunând și taxele judiciare aferente.



Așadar, reclamanta a stabilit cadrul procesual prin cererea inițială, modificată la 28 februarie 2002, fixând temeiul de drept în art. 992 C. civ., pe care l-a urmat în toate cele trei grade de jurisdicție.

Creanța afirmată în somația de plată a constituit obiectul patrimonial al acțiunii, proba relevantă fiind decizia civilă nr. 1656 din 2 mai 2001 a Curții Supreme de Justiție, Secția de contencios administrativ, prin care a fost respins recursul contra sentinței civile nr. 134 din 26 octombrie 2000 a Curții de Apel Constanța, care a obligat pârâta D.G.F.P.S. Tulcea să restituie reclamantei suma de 20.415.458.533 lei și cheltuielile de judecată de 334.223.454 lei.

Prin nota din 21 martie reclamanta precizează:

– obiectul litigiului, relevând creanța de 22.760.182.855 lei (mai redusă decât inițial), reprezentând „pagubă cauzată prin restituirea sumei de 20.415.482.573 lei după mai mult de 1 an și 6 luni de la data când a fost reținută fără drept",

– competența aparține instanței civile, temeiul de drept fiind cel din art. 992 C. civ., iar cu privire la natura juridică a acțiunii se arată că este o „acțiune civilă de drept comun", care nu are o natură comercială sau de resortul unei proceduri speciale.

Prin întâmpinare, pârâta a susținut că raportul obligațional cu reclamanta a fost stins prin plata sumei stabilite prin decizia Curții Supreme de Justiție, prin ordinele de plată nr. 173 și nr. 174 din 19 iunie 2001, iar, pe de altă parte, dispozițiile art. 1 din O.G. nr. 9/2000 nu sunt aplicabile, căci între părți există un raport juridic fiscal, și nu contractual.

Una din expertize a stabilit că diferențele de la 21 februarie 2000 până la 19 iunie 2001 sunt de 10.560.469.698 lei la indicele de inflație și de 7.701.173.704 lei la dobândă prin aplicarea art. 3 din O.G. nr. 9/2000.

Cealaltă expertiză a concluzionat în sensul aplicării O.G. nr. 9/2000 și a stabilit aceleași sume cu titlul de diferențe prin aplicarea indicelui de inflație și a dobânzii legale.

Reclamanta și-a restrâns suma pretinsă inițial la cea stabilită prin expertize, adică 18.261.643.402 lei.

Tribunalul Tulcea, prin sentința civilă nr. 1146 din 21 iunie 2002, a respins acțiunea, reținând că:

– pe temeiul juridic din art. 992 C. civ. cererea este nefondată, fără a o analiza, iar

– dispozițiile art. 1 din O.G. nr. 9/2000 nu sunt aplicabile, întrucât între părți nu a existat un raport obligațional, ci unul financiar.

Apelul a fost respins ca nefundat, prin decizia civilă nr. 124/C din 28 octombrie 2002.

Inițial, apelul a fost înregistrat ca recurs comercial, iar, prin încheierea nr. 824 din 26 septembrie 2002 a Secției comerciale, cauza a fost scoasă de pe rol și trimisă Secției civile a aceleiași instanțe, dar în apel.

Curtea de apel a stabilit că reclamanta creditoare nu a solicitat punerea în executare a sentinței civile nr. 134/2000, ci, doar a notificat pârâta pentru restituire, în mod corect reținându-se de instanța de fond neaplicabilitatea art. 992 C. civ. și buna-credință a intimatei.

Pe de altă parte, suma nu a fost reținută de intimata-pârâtă, ci a fost compensată de Administrația Financiară în contul unor datorii ale reclamantei la bugetul de stat și, pe cale de consecință, beneficiarul nu a fost D.G.F.P. Tulcea.

În ce privește dobânda, instanța de apel a expediat soluționarea cererii, ca și prima instanță, relevând că nu poate fi acordată, întrucât între acestea nu există un suport juridic bilateral.

Contra deciziei reclamanta a declarat recurs pe temeiurile art. 304 pct. 7 și 9 C. proc. civ., formulând criticile următoare:

– instanța de apel a cenzurat sentința nr. 134/2000, irevocabilă, și decizia nr. 1656/2001 a Curții Supreme de Justiție;

– este indiscutabil că suma a fost restituită după 1 an și 4 luni, fiind stabilit irevocabil că reclamanta nu o datora la buget și deci pârâta a reținut-o ilegal;

– eronat s-a reținut că beneficiarul sumei este Administrația Financiară, și nu D.G.F.P.S. Tulcea, cât timp și acest aspect a fost irevocabil rezolvat;

– cu privire la dobândă s-a omis a se observa incidența art. 5 din O.G. nr. 9/2000, care prevede aplicarea dobânzii legale.

Prin sentința civilă nr. 134/CA/2000 a Curții de Apel Constanța, confirmată prin decizia nr. 1656/2001 a Curții Supreme de Justiție, Secția de contencios administrativ, s-a soluționat raportul fiscal, stabilindu-se irevocabil că D.G.F.P.S. a reținut eronat, în perioada 21 februarie 2000 - 19 iunie 2001, suma de 20.415.482.573 lei cu titlu de TVA nerambursat. Pârâta a făcut plata sumei, în urma notificării deciziei nr. 1656/2001, de către reclamantă, prin ordinele de plată nr. 134 și nr. 135 din 19 iunie 2001.

Acest raport juridic fiscal a fost executat, iar obligațiile fiscale reciproce, izvorâte din el, s-au stins prin plata efectuată de pârâtă la 19 iunie 2001.



Reclamanta a fixat cadrul procesual și temeiul juridic de drept material prevăzut de art. 992 C. civ., dar ambele instanțe le-au ignorat, excluzând, fără examinare, existența acestei obligații cvasicontractuale cauzatoare de prejudicii.

Or, s-a stabilit irevocabil, pe cale judiciară, că pârâta a reținut suma și numai după ce a fost obligată judecătorește la restituire a făcut plata la notificarea reclamantei creditoare.

În cauză nu operează buna-credință introdusă în considerente de instanța de apel, deși pârâta nu a invocat-o, căci, de principiu, obligațiile civile se execută voluntar și cu bună-credință. Or, pârâta a reținut suma, a fost obligată la plată și nu a executat voluntar această obligație, ci numai după notificarea făcută de reclamanta creditoare.

Pe de altă parte, ambele instanțe au expediat analiza fondului raportului juridic civil, ceea ce echivalează cu necercetarea apelului în raport de caracterul său devolutiv.

Este de necontestat raportul juridic civil născut *din* incidența îmbogățirii fără justă cauză prevăzută de art. 992 C. civ., în condițiile explicite ale speței.

Atât din perspectiva răspunderii civile delictuale, cât și a celei contractuale, obligațiile civile, de principiu, trebuie executate cu bună-credință și în echitate.

Or, eroziunea monetară generată de rata inflației a produs un evident prejudiciu reclamantei, astfel că instanțele în mod eronat nu l-au examinat.

Pe de altă parte, instanța de apel nu a judecat cererea privind dobânda, expediind-o într-o simplă propoziție, deși dispozițiile art. 5 din O.G. nr. 9/2000 (dreptul comun în materie) sunt edificatoare, dar nici textul nu a fost citat în decizia recurată.

Potrivit art. 5, „în raporturile civile dobânda nu poate depăși dobânda legală cu mai mult de 50% pe an. Dobânda trebuie să fie stabilită prin act scris. În lipsa acestuia se datorează dobânda legală".

Așadar, obligația civilă este purtătoare de dobânzi, în condițiile textului citat, raportat la art. 994 și art. 1088 C. civ., care nu au fost examinate de instanțe, după cum nu au analizat nici probele administrate în acest sens.

În consecință, sub ambele capete de cerere, rezultă că instanța de apel nu a efectuat o cercetare asupra fondului cauzei, ceea ce atrage casarea deciziei și trimiterea cauzei, conform art. 313 C. proc. civ., aceleiași curți de apel pentru rejudecare.

## 79. Executare silită. Invocarea bunei-credinţe

C. proc. civ., art. $371^1$

**Potrivit art. $371^1$ C. proc. civ., obligaţia stabilită prin hotărârea instanţei sau printr-un alt titlu se aduce la îndeplinire de bunăvoie. În cazul în care debitorul nu execută de bunăvoie obligaţia sa, aceasta se aduce la îndeplinire prin executare silită.**

**Dispoziţiile legale enunţate instituie principiul executării de bunăvoie a unui titlu executor. De aceea, executarea silită, astfel cum o exprimă însăşi denumirea sa, este destinată să intervină în ipoteza neexecutării de bunăvoie a măsurilor dispuse printr-o hotărâre judecătorească definitivă şi irevocabilă sau prin alt titlu executor.**

**Când debitorul nu dă curs obligaţiei care îi revine, creditorul, prin executorul judecătoresc, solicită executarea silită.**

**Din moment ce debitorul nu a procedat la plata de bunăvoie a sumei la care fusese obligat prin hotărârea judecătorească, în conformitate cu art. $371^1$ C. proc. civ., acesta nu mai poate invoca buna-credinţă, iar creditorul este îndrituit să-şi realizeze creanţa pe calea executării silite.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 5008 din 8 iunie 2005*

Prin încheierea civilă nr. 6437 din 24 octombrie 2003, Judecătoria Sibiu a admis cererea formulată de executorul judecătoresc C.H. şi a încuviinţat începerea executării silite în favoarea creditorului V.A. împotriva debitorului Inspectoratul de Poliţie al judeţului Sibiu, pentru aducerea la îndeplinire a dispoziţiilor sentinţei civile nr. 551 din 31 ianuarie 2002 a Judecătoriei Sibiu, precum şi pentru recuperarea cheltuielilor de executare.

Instanţa a reţinut că, prin sentinţa civilă nr. 551 din 31 ianuarie 2002 a Judecătoriei Sibiu, intimatul Inspectoratul de Poliţie al judeţului Sibiu a fost obligat la plata sumei de 2.900.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată către petentul V.A.; că hotărârea era definitivă şi irevocabilă şi a fost învestită cu formulă executorie, astfel că erau incidente dispoziţiile art. 373 C. proc. civ., iar cererea de începere a executării silite urma a fi admisă.

Curtea de Apel Alba Iulia, Secţia civilă, prin decizia nr. 43/A din 14 ianuarie 2004, a respins ca nefondat apelul declarat de debitorul Inspectoratul de Poliţie al judeţului Sibiu împotriva încheierii civile



nr. 6437 din 24 octombrie 2003 a Judecătoriei Sibiu, motivat de faptul că suma datorată de debitor a fost stabilită prin hotărâre judecătorească irevocabilă care, nefiind executată de bunăvoie, justifica admisibilitatea cererii de încuviinţare a executării silite formulate de creditorul V.A.

În contra menţionatei decizii a declarat recurs Inspectoratul de Poliţie al judeţului Sibiu, invocând motivul de casare prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ., respectiv faptul că ar fi fost dată cu aplicarea greşită a legii, întrucât la dosar nu exista dovada formulării de către creditor a unei cereri adresate Inspectoratului de Poliţie al judeţului Sibiu, prin care să fi solicitat executarea dispozitivului sentinţei nr. 551/2002 a Judecătoriei Sibiu, şi nici că s-ar fi prezentat la Inspectoratul de Poliţie al judeţului Sibiu pentru a ridica suma de bani pretinsă.

Totodată, nu s-a verificat dacă exista o poziţie a Inspectoratului de Poliţie al judeţului Sibiu înainte de începerea executării silite, în sensul că s-ar fi opus la executare, şi, cum buna-credinţă se prezumă şi nu a fost răsturnată, greşit a fost încuviinţată executarea silită.

Recursul nu este fondat.

Potrivit art. $371^1$ C. proc. civ., obligaţia stabilită prin hotărârea instanţei sau printr-un alt titlu se aduce la îndeplinire de bunăvoie. În cazul în care debitorul nu execută de bunăvoie obligaţia sa, aceasta se aduce la îndeplinire prin executare silită.

Dispoziţiile legale enunţate instituie principiul executării de bunăvoie a unui titlu executor. De aceea, executarea silită, astfel cum o exprimă însăşi denumirea sa, este destinată să intervină în ipoteza neexecutării de bunăvoie a măsurilor dispuse printr-o hotărâre judecătorească definitivă şi irevocabilă sau prin alt titlu executor.

Cu referire la cazul în speţă, prin sentinţa civilă nr. 551 din 18 ianuarie 2002, Judecătoria Sibiu a anulat procesul-verbal de contravenţie seria M nr. 198446 din 17 iunie 2001, încheiat de Poliţia Municipiului Sibiu, şi, totodată, a obligat intimatul Inspectoratul de Poliţie al judeţului Sibiu la plata sumei de 2.900.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată către petentul V.A.

Hotărârea a rămas definitivă la 16 aprilie 2002, dată de la care Inspectoratul de Poliţie al judeţului Sibiu, conform art. $371^1$ C. proc. civ., avea obligaţia să o execute de bunăvoie.

Cum recurentul nu a dat curs acestei obligaţii, creditorul, prin executorul judecătoresc, a solicitat, la 14 octombrie 2003, executarea silită a titlului executor, cerere ce i-a fost încuviinţată.

Or, din moment ce debitorul nu a procedat la plata de bunăvoie a sumei la care fusese obligat prin hotărârea judecătorească menţionată, conform art. 371[1] C. proc. civ., acesta nu mai poate invoca buna-credinţă, iar creditorul este îndrituit să-şi realizeze creanţa pe calea executării silite, cum, de altfel, a şi procedat în speţă.

Cu alte cuvinte, deoarece prestaţia cuprinsă într-un titlu executor trebuie executată de bunăvoie, ceea ce însă nu s-a întâmplat în cauză, creditorul este îndrituit să-şi realizeze efectiv dreptul subiectiv prin constrângere cu ajutorul autorităţii de stat.

Astfel fiind, recursul Inspectoratului de Poliţie al judeţului Sibiu a fost respins ca nefondat.

## §15. Fructe civile

**80.** [1] **Constructor de bună-credinţă. Dreptul de opţiune între modalităţile legale de dezdăunare aparţine proprietarului şi nu constructorului**

[2] **Fructe civile. Situaţia posesorului de bună sau de rea-credinţă. Data încetării bunei-credinţe. Data formulării acţiunii în revendicare**

C. civ., art. 485, art. 487, art. 494

**1. Potrivit art. 494 alin. (3) C. civ., proprietarul fondului pe care s-a construit are dreptul să opteze între două soluţii posibile, respectiv să plătească constructorului contravaloarea materialelor şi preţul muncii sau să-i plătească sporul de valoare, opţiunea aparţinând proprietarului terenului, nu constructorului.**

**2. Posesorul imobilului nu poate, conform art. 485 C. civ., să păstreze fructele (chiria) decât dacă este de bună-credinţă.**

**În conformitate cu art. 487 C. civ., posesorul încetează să mai fie de bună-credinţă din momentul în care viciile titlului în baza căruia posedă bunul îi devin cunoscute, respectiv când este formulată acţiunea în revendicare a imobilului, care a şi fost admisă.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 3585 din 23 septembrie 2003*



Reclamanta SC P. SA a chemat în judecată pe pârâtele C.I., oraşul Zărneşti, SC F.M. SRL şi D.G.F.P. Braşov, solicitând obligarea acestora la plata contravalorii materialelor şi manoperei pentru lucrările efectuate la imobilul situat în Zărneşti.

În motivarea acţiunii, reclamanta a arătat că, având un drept de administrare acordat de către stat asupra imobilului, a efectuat o serie de investiţii la acesta, respectiv a introdus apa curentă, canalizare, încălzire centrală şi a extins capacitatea de cazare cu 58 de locuri.

Prin sentinţa civilă nr. 538 din 27 aprilie 1999, Judecătoria Zărneşti a anulat ca insuficient timbrată acţiunea.

Apelul declarat de către reclamantă împotriva acestei sentinţe a fost admis de către Tribunalul Braşov, care, prin decizia civilă 2374 din 15 noiembrie 1999, a desfiinţat sentinţa şi a trimis cauza spre competenţă soluţionare în prima instanţă Secţiei civile a Tribunalului Braşov.

În apel, reclamanta şi-a precizat în ce au constat investiţiile efectuate la imobil şi valoarea acestora de 190.718.703 lei.

De asemenea, reclamanta şi-a completat acţiunea, solicitând şi instituirea unui drept de retenţie asupra imobilului, până la data plăţii contravalorii investiţiilor efectuate.

Pârâta C.I. a formulat o cerere reconvenţională, solicitând obligarea reclamantei la plata contravalorii sumelor pe care aceasta le-a încasat cu rea-credinţă de la data de 27 martie 1998 până la zi, suma reactualizată cu indicele de inflaţie şi compensarea acestei sume cu contravaloarea investiţiilor efectuate de reclamantă la imobil.

În motivarea cererii reconvenţionale s-a arătat că, şi după introducerea acţiunii în revendicare a imobilului de către pârâta C.I., reclamanta SC P. SA a încheiat contracte de închiriere cu diferite persoane juridice, încasând chirii.

De menţionat că, după efectuarea expertizei tehnice, reclamanta şi-a majorat cuantumul pretenţiilor la suma de 1.150.140.052 lei, iar pârâta-reclamantă şi-a majorat cuantumul pretenţiilor sale din cererea reconvenţională la suma de 282.321.294 lei.

Tribunalul Braşov, prin sentinţa civilă nr. 51 din 8 februarie 2002, a admis în parte acţiunea formulată de SC P. SA, astfel cum a fost precizată, împotriva pârâtei C.I., pe care a obligat-o la plata către reclamantă a sumei de 283.469.216 lei reprezentând contravaloarea investiţiilor făcute la imobil.

A instituit un drept de retenţie asupra imobilului în favoarea SC P. SA până la plata de către pârâtă a sumei de 283.469.216 lei.

A respins celelalte pretenţii formulate de către reclamantă şi a respins, de asemenea, şi pretenţiile formulate împotriva pârâţilor Oraşul Zărneşti, D.G.F.P. Braşov şi SC F.M., constatând lipsa calităţii procesual pasive a acestora.

A respins cererea reconvenţională formulată de către pârâta C.I. şi a obligat-o pe aceasta la plata sumei de 18.033.768 lei cheltuieli de judecată către reclamantă.

Pentru a pronunţa această hotărâre, instanţa a reţinut că prezenta acţiune a reclamantei SC P. SA a fost iniţial o cerere reconvenţională în dosarul nr. 496/C/1998 al Judecătoriei Zărneşti şi a fost disjunsă de acţiunea formulată de C.I.

Acţiunea formulată de C.I. a fost admisă prin sentinţa civilă nr. 83 din 19 ianuarie 1999, rămasă irevocabilă, şi în baza ei C.I. şi-a intabulat dreptul său de proprietate asupra imobilului situat în Zărneşti.

Instanţa a mai reţinut că, în calitate de titulară a dreptului de administrare a imobilului în litigiu, reclamanta a efectuat în perioada 1967-1990 o serie de investiţii la acest imobil, care au fost identificate şi evaluate în expertiză, valoarea totală actualizată a acestora fiind de 283.469.216 lei. Ca urmare a faptului că printr-o hotărâre judecătorească s-a constatat că imobilul în litigiu a fost preluat abuziv de către stat şi s-a dispus rectificarea C.F., în sensul intabulării dreptului de proprietate în favoarea pârâtei C.I., aceasta a preluat imobilul cu toate lucrările de investiţii efectuate de către reclamantă.

Faţă de aceste constatări, instanţa a apreciat că pârâta s-a îmbogăţit fără justă cauză şi a obligat-o la restituirea către reclamantă a contravalorii de circulaţie a lucrărilor de investiţii stabilite de expertiză.

Cererea reconvenţională a fost considerată ca neîntemeiată, reţinându-se că atributul folosinţei a conferit reclamantei, ca titulară a dreptului de administrare, posibilitatea de a utiliza bunul şi a culege fructele civile pe care acesta le-a produs, acest drept încetând în momentul în care pârâta C.I. şi-a intabulat dreptul de proprietate, respectiv anul 2000.

Împotriva acestei sentinţe a formulat apel pârâta C.I., solicitând schimbarea acesteia, în sensul admiterii cererii reconvenţionale şi admiterii în parte a acţiunii.

Curtea de Apel Braşov, prin decizia civilă nr. 35 din 3 iunie 2002, a admis apelul, a schimbat în parte sentinţa, în sensul că:

A obligat pe pârâtă să plătească reclamantei suma de 208.408.920 lei, în loc de 283.469.216 lei reprezentând contravaloarea investiţiilor.



A admis cererea reconvenţională şi a obligat pe reclamanta SC P. SA la plata sumei de 282.321.294 lei reprezentând contravaloarea chiriei către C.I.

A compensat obligaţiile reciproce ale părţilor şi a obligat pe reclamantă să plătească pârâtei 73.912.374 lei.

A înlăturat dispoziţiile sentinţei privind instituirea dreptului de retenţie şi obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată şi a menţinut celelalte dispoziţii ale sentinţei.

A obligat reclamanta la plata sumei de 10.435 lei cheltuieli de judecată în apel către pârâtă.

Pentru a pronunţa această decizie, instanţa de apel a reţinut, în ceea ce priveşte cererea reconvenţională, că aceasta este întemeiată, pentru că reclamanta SC P. SA, deşi cunoştea situaţia juridică a imobilului, a dovedit rea-credinţă şi a continuat să încheie contracte de închiriere şi să încaseze chirii în sumă actualizată de 282.321.294 lei pe perioadele 1 aprilie 1998 - 1 noiembrie 1998 şi 2 decembrie 1998 - 12 decembrie 1998.

Pentru ca posesorul să poată dobândi fructele (chiria), era necesar ca la data perceperii lor să fi fost de bună-credinţă, or, în speţă, s-a reţinut de către instanţă că introducerea acţiunii în revendicare duce la încetarea bunei-credinţe a posesorului, căruia îi sunt cunoscute viciile titlului său din acest moment.

În ceea ce priveşte investiţiile efectuate de SC P. SA la imobil, instanţa a reţinut că proprietarul este dator să restituie personalului toate cheltuielile necesare şi utile, în consecinţă a dedus din contravaloarea investiţiilor centrala telefonică de 3.717.000 lei şi a magaziei ambalaje de 40.750.000 lei, rezultând o sumă totală a investiţiilor actualizată de 208.408.920 lei, în loc de 283.469.216 lei.

A compensat obligaţiile reciproce ale părţilor şi, întrucât obligaţia pârâtei s-a stins prin compensare, a constatat că dreptul de retenţie nu mai are suport legal.

Instanţa de apel a mai reţinut că, întrucât pârâta a fost de acord cu plata investiţiilor la primul termen cu procedura completă, în baza art. 275 C. proc. civ., nu se justifică obligarea acesteia la plata cheltuielilor de judecată la instanţa de fond.

Faţă de soluţia dată în apel, instanţa, în baza art. 274 C. proc. civ., a obligat reclamanta la plata cheltuielilor de judecată în apel către pârâtă.

Împotriva acestei decizii a declarat recurs reclamanta SC P. SA, solicitând admiterea recursului, modificarea deciziei recurate şi

menţinerea ca legală şi temeinică a hotărârii pronunţate de către Tribunalul Braşov, cu obligarea pârâtei la plata cheltuielilor de judecată pentru toate instanţele.

S-a susţinut, invocându-se prevederile art. 304 pct. 9 C. proc. civ., nelegalitatea deciziei în raport de prevederile art. 494 teza finală C. civ., prin faptul că s-au înlăturat nejustificat investiţiile constând în construcţia centralei termice şi construcţia magaziei de ambalaje.

În acest sens, s-a arătat că, potrivit art. 484 C. civ., temei reţinut chiar de instanţă, respectiv art. 494 C. civ., proprietarul care revendică imobilul este obligat să plătească o sumă egală cu creşterea valorii fondului sau, după caz, cu valoarea materialelor şi preţul muncii, iar instanţa nu a avut în vedere aceste temeiuri de drept şi a soluţionat cauza după regulile de la închirierea imobilelor.

O a doua susţinere a recurentei este în legătură cu acordarea către pârâtă a sumelor reprezentând chiria, deşi aceasta nu avea dreptul la aceste sume, atâta vreme cât nu a plătit costul sporului de valoare, respectiv preţul muncii şi materialelor încorporate în imobil.

Şi această susţinere a fost întemeiată pe motivul prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

Recurenta a formulat, de asemenea, o critică întemeiată pe prevederile art. 304 pct. 10 C. proc. civ., susţinând ca instanţa de apel nu a citat în cauză şi SC F.M. SRL, pentru ca hotărârea să-i fie opozabilă cu privire la chirii şi investiţii.

Ultimele două critici întemeiate pe prevederile art. 304 pct. 9 C. proc. civ. se referă la faptul că instanţa a exonerat greşit pârâta de plata cheltuielilor de judecată la instanţa de fond.

S-a susţinut, în ultimul rând, că fără a se încasa valoarea reală a chiriilor, instanţa, prin aplicarea unor indicii de actualizare a preţurilor, a acordat sume ce nu-şi găsesc corespondent.

Recursul este nefondat.

S-a reţinut, în primul rând, particularitatea procedurală a prezentei cauze, respectiv aceea că acţiunea formulată de către SC P. SA a fost iniţial înregistrată în dosarul nr. 496/C/1998 al Judecătoriei Zărneşti ca cerere reconvenţională, acţiunea principală fiind formulată de C.I. pentru revendicarea imobilului.

Acţiunea în revendicare a fost admisă prin sentinţa civilă nr. 83 din 19 ianuarie 1999 a Judecătoriei Zărneşti, constatându-se că imobilul a fost preluat abuziv de către Statul Român şi s-a dispus revenirea la situaţia anterioară în C.F.

În baza acestei sentinţe, C.I. şi-a intabulat dreptul de proprietate.



Cererea reconvenţională a SC P. SA a fost disjunsă, devenind acţiune principală în cauza în care C.I. a formulat o cerere reconvenţională.

În legătură cu prima critică întemeiată pe prevederile art. 304 pct. 9 C. proc. civ., s-a constatat că aceasta numai aparent se referă la o aplicare greşită a legii, pentru că, în realitate, instanţa de apel a admis toate cererile privind investiţiile făcute de către reclamantă în afară de contravaloarea centralei termice şi a magaziei de ambalaje şi, în consecinţă, scăzând din suma acordată reclamantei de către instanţa de fond, respectiv din 283.469.216 lei (sumă necontestată) contravaloarea celor două investiţii, a ajuns la suma de 208.408.920 lei.

Ca atare, prin necontestarea modului de calcul pentru celelalte investiţii şi nedeclararea apelului, implicit, reclamanta a achiesat la modul de calcul stabilit de instanţa de fond – deci această critică făcută în recurs priveşte de fapt un motiv de netemeinicie, care nu mai poate fi invocat, întrucât art. 304 pct. 11 a fost abrogat prin O.U.G. nr. 138/2000.

Dar, chiar dacă nu s-ar reţine acest raţionament şi s-ar merge pe argumentul invocat în recurs, bazat pe prevederile art. 494 C. civ., în sensul că proprietarul terenului este îndatorat să-i plătească constructorului contravaloarea lucrării efectuate în temeiul principiului îmbogăţirii fără justă cauză, trebuie avute în vedere prevederile art. 494 alin. (3) C. civ.

În conformitate cu aceste prevederi, proprietarul fondului pe care s-a construit are dreptul să opteze între două soluţii posibile: să plătească constructorului contravaloarea materialelor şi preţul muncii sau să-i plătească sporul de valoare, opţiunea aparţinând proprietarului terenului, nu constructorului.

În raportul de expertiză, în concluzii, s-a reţinut că centrala termică (structura zidărie) a fost executată în anul 1940, iar partea construită de către reclamantă nu are utilitate, deci nu a adus nici un spor de valoare, aceeaşi situaţie şi în legătură cu magazia de ambalaje, care nu este o investiţie utilă şi necesară şi nici nu a sporit valoarea imobilului.

În consecinţă, critica este neîntemeiată.

Cea de-a doua critică este şi ea neîntemeiată, deoarece pleacă de la premisa falsă, respectiv aceea că pârâta nu a fost obligată la plata investiţiilor făcute de către reclamantă la imobil (deşi ea a fost obligată la plata sumei de 208.408.920 lei cu acest titlu) şi deci nu poate solicita plata chiriei.

Conform art. 483 C. civ., fructele (chiria în cazul în speță) imobilului se cuvin proprietarului în temeiul dreptului de accesiune, iar condiția prevăzută de art. 484 C. civ., de plată a investițiilor făcute în limita legală, după cum s-a arătat mai înainte, a fost îndeplinită.

În consecință, în mod legal și temeinic instanța de apel a reținut că cererea reconvențională formulată de către C.I. (proprietara imobilului, în urma admiterii acțiunii de revendicare) este întemeiată, deoarece posesorul imobilului nu putea, conform art. 485 C. civ., să păstreze fructele (chiria) decât dacă era de bună-credință.

În conformitate cu art. 487 C. civ., reclamanta a încetat să mai fie de bună-credință din momentul în care viciile titlului în baza căruia poseda bunul i-au devenit cunoscute, respectiv când pârâta a formulat acțiunea în revendicare a imobilului, care i-a fost și admisă.

În această situație, reclamanta a fost obligată să plătească pârâtei suma de 282.321.294 lei chirie percepută în perioadele 1 aprilie 1998 - 1 noiembrie 1998 și 2 decembrie 1998 - 12 decembrie 1998, conform facturilor anexate la dosarul cauzei, actualizate conform indicelui de inflație.

Cea de-a treia critică, întemeiată pe motivul de casare prevăzut de art. 304 pct. 10 C. proc. civ., este, de asemenea, nefondată, întrucât instanța de fond s-a pronunțat în legătură cu calitatea procesuală pasivă a pârâtei SC F.M. SRL, considerând că nu are calitatea procesuală pasivă, prin încheierea de ședință din 26 mai 2000.

Cea de-a patra critică, întemeiată pe prevederile art. 304 pct. 9 C. proc. civ., nu se referă de fapt la o aplicare greșită a legii, ci la o problemă de apreciere cu privire la obligarea la plata cheltuielilor de judecată, critică ce s-ar fi putut încadra eventual în motivul prevăzut de pct. 11 al art. 304 C. proc. civ., care a fost abrogat prin O.U.G. nr. 138/2000, deci și această critică este nefondată.

Ultima critică este, de asemenea, nefondată: ea nu se referă la un motiv nelegalitate, astfel cum a susținut recurenta, invocând prevederile art. 304 pct. 9 C. proc. civ., ci privește o situație de fapt.

De altfel, în legătură cu cuantumul sumelor la care a fost obligată reclamanta cu titlul de chirie încasată nelegal, situația a fost analizată prin considerentele privind cea de-a doua critică formulată de către recurentă, constatându-se netemeinicia susținerilor.

**În același sens,** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 4220 din 20 mai 2005*: Chiar dacă reclamantul nu le-a notificat formal pârâților dreptul său de proprietate, aceștia au aflat despre existența și întinderea dreptului reclamantului începând cu data de 13 mai 1998, când acesta a promovat o primă acțiune în revendicarea acelorași terenuri, împotriva acelorași pârâți ca și în cauza de față și în acel dosar reclamantul și-a probat dreptul de proprietate cu același titlu nr. 98697 din 18 august 1999 emis de Comisia Județeană Argeș și cu procesele-verbale de punere în posesie. Împrejurarea, potrivit căreia sentința civilă nr. 1208/1999 a Judecătoriei Pitești prin care s-a admis acțiunea în revendicare a reclamantului C.G.G. a fost schimbată prin decizia nr. 198/2000 a Tribunalului Argeș, respingându-se pe fond acțiunea pe excepția încălcării principiului unanimității, nu prezintă semnificație sub aspectul interpretării atitudinii psihice a pârâților. Procesul, indiferent de soluția pronunțată, a fost de natură să le zdruncine pârâților convingerea că dețin terenurile și își însușesc fructele în temeiul unui drept sau în conformitate cu legea.



Deosebit de aceasta, soluția instanței de apel este, sub aspect logic, și inconsecventă, deoarece, respingând *de plano* acțiunea reclamantului pentru restituirea fructelor, o disociază de acțiunea în revendicare pe care o promovează. Or, cel puțin de la data introducerii acțiunii, 16 iunie 2003, prezumția de bună-credință a pârâților a încetat și, odată cu aceasta, incidența art. 485 C. civ.

Dar, așa cum corect a reținut instanța de fond, odată cu acțiunea de revendicare a reclamantului, formulată în 1998, și independent de soluția pronunțată, pârâții au încetat a fi considerați de bună-credință și de a beneficia de drepturile conferite de art. 485 C. civ.

**În sens contrar,** a se vedea *infra*, speța nr. 82, decizia nr. 1401 din 18 februarie 2004.

## 81. Elemente de apreciere a cuantumului fructelor civile. Data încetării bunei-credințe. Data cunoașterii viciilor titlului

**Chiar dacă la data notificării nu exista hotărâre irevocabilă de evacuare, această situație nu înlătură obligația de a plăti echivalentul lipsei de folosință a imobilului de la data notificării, întrucât posesorul care deținea imobilul la acea dată a luat cunoștință din notificare că bunul nu aparține statului, ci persoanei fizice al cărei drept de proprietate a fost constatat pe cale judecătorească.**

**În aceste condiții, ocuparea în continuare a spațiului atrage și obligația corelativă de plată a echivalentului lipsei de folosință.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 635 din 29 ianuarie 2004*

Prin sentința civilă nr. 514 din 21 mai 2001 a Tribunalului București, Secția a IV-a civilă, a fost admisă în parte acțiunea formulată de RA M.O., astfel cum a fost completată și precizată, împotriva pârâtei C.M., dispunându-se obligarea acesteia la plata sumei de 116.000.000 lei reprezentând contravaloarea îmbunătățirilor aduse imobilului situat în București, proprietatea pârâtei. Totodată, a fost admisă în parte și cererea reconvențională, dispunându-se obligarea RA M.O. de a plăti proprietarei suma de 209.968.000 lei, reprezentând contravaloarea lipsei de folosință a imobilului în litigiu, pe perioada 10 martie 1997 - 18 decembrie 1998. Au fost compensate în parte creanțele reciproce ale părților, în final fiind obligată RA M.O. să plătească celeilalte părți suma de 93.968.000 lei.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut, în esență, că reclamanta a efectuat lucrări asupra imobilului proprietatea pârâtei, ce se constituie într-un spor de valoare a acesteia, astfel că se impune restituirea contravalorii lor conform art. 43 alin. (1) din Legea nr. 114/1996. Cererea reconvențională a fost primită numai cu începere de la data de 10 martie 1997, dată la care regia a fost notificată de proprietară în legătură cu retrocedarea proprietății, avându-se în vedere că în litigiile anterioare vizând dreptul de proprietate asupra imobilului regia nu a fost parte.

Împotriva acestei hotărâri a declarat apel numai RA M.O., ce a fost admis prin decizia civilă nr. 25 din 27 ianuarie 2003 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă, prin care a fost schimbată în parte sentința, în sensul obligării pârâtei-reclamante la plata sumei de 319.623.544 lei reprezentând echivalentul lucrărilor efectuate asupra imobilului proprietatea acesteia. Ca urmare a compensării creanțelor reciproce, s-a dispus obligarea pârâtei la plata sumei de 109.655.544 lei către reclamantă. Au fost menținute celelalte dispoziții ale sentinței, cu obligarea intimatei-pârâte la plata cheltuielilor de judecată în apel, în valoare de 13.171.500 lei.

Împotriva acestei hotărâri au declarat recursurile de față ambele părți.

RA M.O. a criticat hotărârea ca nelegală și netemeinică, întrucât în mod greșit a fost obligată la plata echivalentului lipsei de folosință,



în situația în care a deținut imobilul în baza H.G. nr. 601/1994, act normativ în vigoare și în prezent, deoarece acțiunea introdusă de pârâtă în contencios administrativ a fost respinsă. S-a susținut că o simplă notificare nu poate anula un drept dobândit prin act normativ, prin care dobândise calitatea de uzufructuar. Alt motiv de recurs a vizat cuantumul chiriei, susținându-se că nu trebuia să fie obligată la plata așa-zisei chirii pentru etajul II al clădirii, care a fost amenajat din mansardă de către recurentă. Plata lipsei de folosință se poate referi numai la perioada 9 septembrie 1998 – dată la care hotărârea de evacuare a rămas irevocabilă – și 18 decembrie 1998 – data eliberării spațiului.

Recursul pârâtei-reclamante C.M., întemeiat pe prevederile art. 304 pct. 9 și 10 C. proc. civ., a vizat omisiunea instanței de a solicita celor 3 experți reactualizarea și a lipsei de folosință a imobilului, ajungându-se la compensarea a două sume la date diferite. Astfel, s-a solicitat modificarea deciziei, în sensul reactualizării lipsei de folosință la suma de 368.000.000 lei și, menținând compensarea, să se rețină în sarcina reclamantei diferența de 48.876.456 lei.

Recursurile nu sunt întemeiate, fiind respinse, în raport de cele ce urmează:

Este necontestat în cauză că reclamanta a ocupat spațiul în litigiu din anul 1994, când i-a fost dat în administrare prin H.G. nr. 601/1994, până în anul 1998, când a fost pusă în executare hotărârea de evacuare de către pârâta C.M., căreia, prin sentințele civile nr. 2891 din 4 martie 1994 și nr. 3109 din 21 martie 1994 ale Judecătoriei Sectorului 2 București, rămase irevocabile, i s-a recunoscut dreptul de proprietate asupra apartamentului de la etajul 1 și asupra celui de la mansardă, situate în imobilul din București.

În acest interval de timp, reclamanta a efectuat lucrări de îmbunătățire a spațiului imobilului, spre a putea fi utilizabil, și valoarea acestora a format obiectul judecății în apel, pentru că numai reclamanta a atacat cu apel hotărârea instanței de fond.

Reclamanta a contestat prin recursul de față obligarea sa la plata echivalentului lipsei de folosință pe perioada avută în vedere de instanța de apel, precum și cuantumul așa-zisei chirii datorate, considerând că pentru mansarda ce a fost amenajată pe cheltuiala sa nu datorează chirie.

Așa cum rezultă din cele arătate, instanțele au stabilit obligația de plată în sarcina deținătoarei imobilului numai pe perioada 10 martie 1997 – dată la care cea în cauză în mod necontestat a fost notificată

de proprietară – și până la punerea efectivă a spațiului la dispoziția acesteia. Soluția este în afara criticii, pentru că notificarea a fost însoțită de hotărârile judecătorești care făceau deplină dovadă că imobilul aparține persoanei fizice, și nu statului, care îl dăduse în administrare. Și cum reclamanta a continuat să ocupe spațiul în litigiu – ambele apartamente –, rezultă că nu poate fi înlăturată obligația sa de a plăti echivalentul lipsei de folosință. Este exact că la data notificării nu exista hotărâre irevocabilă de evacuare, dar această situație nu limitează obligația reclamantei de a plăti echivalentul lipsei de folosință a imobilului, câtă vreme deținea imobilul la data notificării, la care a luat cunoștință că bunul nu aparține statului, ci persoanei fizice al cărei drept de proprietate a fost constatat pe cale judecătorească. Ocuparea în continuare a spațiului de către reclamantă atrage și obligația corelativă a acesteia de plată a echivalentului lipsei de folosință, ce poate fi dedusă din prevederile art. 1429 C. civ. și art. 25 din Legea nr. 114/1996, ce se referă la principala obligație a locatarului, aceea de a plăti chiria.

Nici critica referitoare la cuantumul chiriei datorate nu este de primit, pentru că, în situația în care reclamanta a deținut ambele apartamente proprietatea reclamantei, apare fără justificare absolvirea de plata așa-zisei chirii pentru apartamentul mansardă.

Este exact că acesta a fost amenajat de reclamantă, dar permanent, pe perioada în litigiu, a fost utilizat de aceasta, astfel că nu poate fi înlăturată obligația sa de plată a echivalentului lipsei de folosință.

În ceea ce privește recursul declarat de pârâta C.M., s-a observat că aceasta nu a declarat apel împotriva soluției de fond. De aceea, apelul a vizat, conform învestirii instanței, numai refacerea expertizei având ca obiectiv stabilirea valorii lucrărilor de îmbunătățire a construcției. În această situație, nu este de primit recursul întemeiat pe omisiunea instanței de a dispune reactualizarea și a echivalentului lipsei de folosință a imobilului.

Tot astfel, nu poate fi admisă în această fază a procesului nici cererea de înlăturare a compensării, pentru că partea interesată nu a apelat soluția de fond. În plus, s-a reținut că nu este posibil de efectuat o reactualizare a sumelor datorate, în raport de cursul leu-dolar, la data judecării cauzei, pentru că ambele soluții date în cauză nu cuprind, nici în considerente, nici în dispozitiv, referiri la valoarea plăților în dolari.

Cât privește conduita procesuală a recurentei C.M., s-a observat că pentru prima dată aceasta a solicitat reactualizarea sumei datorate de reclamanta din acțiunea principală, reprezentând echivalentul lipsei de folosință a imobilului, numai după închiderea dezbaterilor în apel, anume la data de 20 ianuarie 2003, la care fusese amânată pronunțarea, soluționarea cauzei în apel având loc la data de 13 ianuarie 2003.



De altfel, la acest termen, reprezentanta intimatei-pârâte a cerut respingerea apelului și menținerea hotărârii instanței de fond, fără a solicita deci reactualizarea sumei datorate. Dar o atare solicitare se putea face în termen util numai în condițiile art. 239 alin. (1) C. proc. civ., text ce reglementează aderarea la apel, instituție reintrodusă în Codul de procedură civilă prin O.U.G. nr. 138/2000, în sensul căruia intimatul care nu a declarat inițial apel are posibilitatea de a adera la calea de atac exercitată de partea potrivnică, având ca finalitate menținerea unui echilibru în situația juridică a părților.

Potrivit textului menționat, aderarea la apel se poate produce numai până la prima zi de înfățișare, indiferent dacă cererea este formulată înăuntrul termenului de apel sau după expirarea acestuia. Același text precizează că, dacă aderarea s-a făcut înăuntrul termenului de apel, ea se consideră apel principal.

Cum, în speță, nu s-a uzat de o astfel de procedură, rezultă că toate criticile făcute prin recurs hotărârii date în apel sunt lipsite de suport legal.

Așa fiind, recursurile de față au fost respinse ca neîntemeiate, fiind legală și temeinică decizia recurată, neexistând nici motive de ordine publică ce să atragă reformarea hotărârii, în sensul art. 306 alin. (2) C. proc. civ.

## 82. Condiții privind dobândirea fructelor civile. Situația posesorului de bună sau de rea-credință. Posesorul nu poate condiționa buna sa credință de natura acțiunii formulate împotriva sa

C. civ., art. 485, art. 487, art. 525

**Fructele civile sunt venituri bănești produse prin folosirea unui bun, cum sunt chiriile ori dobânzile, care de regulă se dobândesc zi de zi, pe măsura trecerii timpului, fără ca substanța bunului ce le produce să scadă (art. 525 C. civ.). De la regula conform căreia fructele se cuvin proprietarului lucrului, art. 485 C. civ. a instituit o excepție, potrivit cu care posesorul de**

**bună-credinţă al lucrului îi culege fructele, fără ca proprietarul să poată să ridice vreo pretenţie asupra lor.**

**Articolul 487 C. civ. stabileşte că posesorul încetează să mai fie de bună-credinţă în momentul în care a luat cunoştinţă de viciile care-i afectează titlul, fiind normal ca, de îndată ce a cunoscut viciile titlului, să nu se mai bucure de beneficiul pe care legea îl recunoaşte în privinţa dobândirii cu bună-credinţă a fructelor.**

**Este adevărat că încetarea bunei-credinţe este o chestiune de fapt lăsată, de la caz la caz, la aprecierea judecătorului, dar, în mod unanim, doctrina şi jurisprudenţa au stabilit că intentarea acţiunii în justiţie împotriva posesorului face să înceteze buna sa credinţă şi de la data acţiunii el nu mai poate invoca dobândirea fructelor pe temeiul posesiunii de bună-credinţă.**

**Posesorul bunului nu poate condiţiona buna sa credinţă de natura acţiunii formulate împotriva sa. Aceasta, deoarece, la data la care reclamantul a introdus o acţiune în justiţie, pârâtul a încetat să mai fie de bună-credinţă, deoarece de la acea dată cunoştea viciile titlului cu care deţinea bunul, neavând nici o relevanţă dacă acţiunea era una în constatarea dreptului, şi nu în realizarea lui, efectele juridice ale demersului judiciar întreprins de reclamant constând în atenţionarea pârâtului că posesiunea pe care o exercită asupra bunului este fondată pe un titlu viciat.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 2646*
*din 18 iunie 2003*

La data de 25 iulie 2000, reclamantul S.A.I. a chemat în judecată pe pârâta RA L., pentru ca, prin hotărârea ce se va pronunţa, să fie obligată la plata contravalorii lipsei de folosinţă pentru imobilul situat în Bucureşti, str. Vasile Conta nr. 12, sector 2, sumă evaluată provizoriu la cuantumul de 160.000.000 lei, precum şi la plata dobânzilor legale.

În motivarea acţiunii, reclamantul a arătat că, prin decizia nr. 2229/A/1999, definitivă şi irevocabilă, pronunţată de Tribunalul Bucureşti, Secţia a V-a civilă, i s-a admis acţiunea în revendicare şi a redobândit proprietatea imobilului situat în Bucureşti, str. Vasile Conta nr. 12, sector 2. Anterior acestui proces, la data de 1 februarie 1995, reclamantul a mai promovat o acţiune împotriva pârâtei RA L., prin care a solicitat să se constate că nu are titlu legal pentru a administra imobilul, acţiunea fiind admisă prin decizia nr. 1311/1996 a Tribunalului Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, care a constatat că imobilul din str. Vasile Conta nr. 12, sector 2 este proprietatea reclamantului, deţinut fără titlu de pârâta RA L.



Reclamantul a susţinut că, din momentul chemării în judecată, buna-credinţă a pârâtei a încetat şi că, după pronunţarea hotărârii prin care s-a constatat că pârâta nu are nici un titlu asupra imobilului, aceasta nu mai avea nici o justificare să refuze predarea bunului.

La 12 octombrie 2000, reclamantul S.A.I. a formulat, în temeiul art. 132 pct. 2 C. proc. civ., o precizare de acţiune, în sensul că solicită obligarea pârâtei RA L. doar la plata fructelor civile (chirii încasate de pârâtă), începând cu data de 1 februarie 1995 la zi, înţelegând să renunţe la judecata capătului de cerere privind dobânzile legale.

La 12 octombrie 2000, pârâta RA L. a introdus cerere reconvenţională, prin intermediul căreia a solicitat obligarea reclamantului S.A.I. la plata sumei de 12.778 mărci germane sau echivalentul în lei la data efectuării plăţii reprezentând contravaloarea investiţiilor efectuate de pârâtă la imobilul din Bucureşti, str. Vasile Conta nr. 12, sector 2, precum şi la plata sumei de 15.274.364 lei, ce urmează a fi actualizată cu indicele de inflaţie, reprezentând contravaloarea unor lucrări executate la acelaşi imobil.

În motivarea cererii reconvenţionale, pârâta a învederat că imobilul din Bucureşti, str. Vasile Conta nr. 12, sector 2 a intrat cu plată în administrarea RA L. prin decizia nr. 396/1990 a C.L.M.B. şi că la acest imobil pârâta a efectuat numeroase lucrări de investiţii, reparaţii, consolidări şi modernizări de instalaţii. Întrucât reclamantul a fost pus în posesia nemişcătorului căruia i s-au adus îmbunătăţiri şi reparaţii şi la care s-au efectuat lucrări de investiţii, trebuie să restituie contravaloarea acestora, în caz contrar reclamantul s-ar îmbogăţi fără justă cauză.

Tot la data de 12 octombrie 2000, pârâta RA L. a chemat în garanţie C.G.M.B., pentru a fi obligat să-i restituie suma plătită pentru imobilul în cauză, conform dispoziţiei de plată nr. 20 din 30 decembrie 1991, actualizată cu indicele de inflaţie. Prin petiţie, pârâta a precizat că suma plătită chematului în garanţie cu titlu de preţ a fost de 6.761.475 lei, ce s-a cerut a fi actualizată potrivit indicelui de inflaţie.

La data de 14 decembrie 2000, reclamantul S.A.I. a formulat o nouă precizare de acţiune, prin care a solicitat obligarea pârâtei RA L. la plata sumei de 169.190 dolari S.U.A. reprezentând fructe civile (chirii) culese de pârâtă în perioada 1 februarie 1995 - 27 octombrie 2000.

Prin precizarea de acțiune, reclamantul a arătat că imobilul litigios a fost închiriat de pârâtă Ambasadei Regatului Thailanda și, potrivit contractului de locațiune, chiria încasată de pârâtă a fost de 3350 dolari S.U.A./lună, respectiv 3900 dolari S.U.A./lună, în total pârâta încasând pe perioada solicitată 241.700 dolari S.U.A. Din această sumă, reclamantul a dedus cheltuielile de întreținere ale imobilului, care reprezintă 30% din suma brută încasată, adică 72.510 dolari S.U.A., rămânând un beneficiu net de 169.190 dolari S.U.A. Reclamantul a fost de acord cu compensarea parțială a creanțelor reciproce.

Învestit cu soluționarea cauzei, Tribunalul București, Secția a V-a civilă și de contencios administrativ, prin sentința nr. 149 din 28 februarie 2001, a admis acțiunea principală, astfel cum a fost precizată, formulată de reclamantul S.A.I. și a obligat pe pârâta RA L. la plata sumei reprezentând echivalentul în lei a 169.190 dolari S.U.A. constituind chirie, la cursul practicat de B.N.R. din ziua plății, către reclamant.

Tribunalul a admis cererea reconvențională formulată de pârâta RA L. și a obligat pe reclamant la plata echivalentului în lei a sumei de 12.778 mărci germane, la cursul zilei practicat de B.N.R. la data efectuării plății, reprezentând contravaloarea investițiilor făcute la imobilul din București, str. Vasile Conta nr. 12, sector 2, precum și la plata sumei de 15.274.364 lei contravaloarea unor lucrări executate de pârâtă la același imobil.

A fost admisă cererea de chemare în garanție formulată de pârâta RA L. și a fost obligat C.G.M.B. la plata sumei de 6.761.475 lei reprezentând plata efectuată la primirea imobilului.

Apelurile declarate împotriva acestei sentințe de reclamantul S.A.I., de pârâta RA L. și de chematul în garanție C.G.M.B. au fost respinse ca nefondate, prin decizia nr. 636 din 17 decembrie 2001, pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă.

Pentru a hotărî astfel, instanțele au reținut și motivat că, prin decizia nr. 1311 din 24 iunie 1996, Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, a admis acțiunea reclamantului S.A.I. și a constatat că imobilul din str. Vasile Conta nr. 12, sector 2, București este proprietatea reclamantului, deținut fără titlu de pârâta RA L. Prin decizia nr. 2224/A din 14 decembrie 1999, Tribunalul București, Secția a V-a civilă și de contencios administrativ, a admis acțiunea reclamantului și a obligat pe pârâții RA L. și Ministerul Finanțelor Publice să-i lase în deplină proprietate și liniștită posesie același imobil.



Instanțele au reținut că pârâta RA L. a perceput din închirierea imobilului, de la Ambasada Regatului Thailanda, în perioada 20 august 1996 - 31 august 1999, suma de 3550 dolari S.U.A. lunar și de 3900 dolari S.U.A. lunar pe perioada 1 octombrie 1999 - 27 octombrie 2000 și, interpretând dispozițiile art. 483-487 C. civ., au apreciat că pârâta a devenit un posesor de rea-credință începând cu data introducerii acțiunii în constatarea faptului că imobilul este proprietatea reclamantului și că este reținut fără drept de către pârâtă, respectiv de la data de 1 februarie 1995.

Luând în considerare răspunsurile pârâtei la interogatoriu, instanțele au obligat-o la plata sumei reprezentând echivalentul în lei a 169.190 dolari S.U.A. reprezentând chirii, iar reclamantul a fost obligat către pârâtă la echivalentul în lei a sumei de 12.778 mărci germane și la plata sumei de 15.274.364 lei reprezentând contravaloarea investițiilor și a altor lucrări efectuate de pârâtă pe perioada cât a stăpânit imobilul. Referitor la cuantumul sumei reprezentând chirii, instanțele au constatat că pârâta nu a administrat probe din care să rezulte că impozitele și taxele către stat reprezentau 70% din valoarea chiriei și că la acestea s-au adăugat alte cheltuieli legate de valoarea unor materiale sau plata salariilor.

Împotriva hotărârilor pronunțate în cauză, în termen legal, au declarat recurs reclamantul S.A.I., pârâta RA L. și chematul în garanție C.G.M.B.

Urmare a incidenței O.U.G. nr. 32/2002, în temeiul căreia recurenta-pârâtă RA L. a fost comasată prin absorbție de RA A.P.P.S., a fost introdusă în cauză această regie, care, prin petiția nr. 7372 din 17 iunie 2003, a declarat că înțelege să-și însușească recursul declarat de regia absorbită.

În motivarea recursului, reclamantul S.A.I. a criticat hotărârile pronunțate în cauză pentru neaplicarea prevederilor art. 1441 C. civ., în sensul că, deși compensarea creanțelor reciproce opera de drept, instanțele au refuzat incidența acestei instituții. S-a reproșat instanțelor neacordarea integrală a cheltuielilor de judecată, cât timp acțiunea reclamantului a fost admisă în întregime, și că reclamantul a fost de acord cu admiterea cererii reconvenționale, acord manifestat în termenul prevăzut de lege.

Pârâta RA L., prin succesoarea în drepturi RA A.P.P.S., a criticat hotărârile date în cauză, în temeiul următoarelor motive: instanțele au omis să pună în discuție, față de prevederile art. 5 alin. (3) din Normele metodologice pentru aplicarea Legii nr. 146/1997, nulitatea

cererii reclamantului, având în vedere că pretenţiile acestuia sunt solicitate în valută; în acest context, obiectul cererii de chemare în judecată a fost incert pe tot parcursul procesului şi schimbat după administrarea probatoriilor, înainte de judecata cauzei, încălcându-se astfel prevederile art. 132 şi art. 134 C. proc. civ.; întrucât, prin decizia civilă nr. 1311 din 24 iunie 1996, Tribunalul Bucureşti a admis doar o acţiune în constatare, în mod greşit s-a constatat că de la data introducerii acestei acţiuni pârâta a cunoscut viciile posesiei; din contră, pârâta, fiind de bună-credinţă, l-a pus în posesie pe reclamant imediat după ce tribunalul a admis acţiunea în revendicare prin decizia civilă nr. 2229/A din 14 decembrie 1999; acţiunea reclamantului, având ca obiect fructele civile culese de pârâtă pe perioada 1 februarie 1995 - 27 octombrie 2000, este prescrisă; deşi pârâta a dovedit prin înscrisuri că din chiriile încasate a beneficiat doar de 30%, restul de 70% reprezentând taxe şi impozite către stat, în mod greşit instanţele au declarat ca nedovedite aceste aspecte; fără temei legal instanţele au refuzat actualizarea sumelor cerute prin cererea reconvenţională şi cererea de chemare în garanţie, deşi la dosar s-a depus indicele de inflaţie comunicat de Institutul Naţional de Statistică.

Chematul în garanţie C.G.M.B. a criticat hotărârile pronunţate în cauză, cu motivarea că, prin decizia nr. 396/1990, Primăria Municipiului Bucureşti a transmis în administrarea mai multor întreprinderi specializate o serie de imobile, iar dispoziţia de plată pentru suma totală de 171.324.195 lei nu face dovada încheierii unui contract între pârâtă şi chematul în garanţie, ca acesta din urmă să răspundă pentru evicţiune, instituţie care este de esenţa vânzării.

Recursurile sunt fondate, în limitele şi pentru considerentele care succed:

Prin acţiunea introductivă de instanţă, astfel cum a fost ulterior precizată, reclamantul S.A.I. a cerut obligarea pârâtei RA L. să-i restituie fructele civile (chiriile) pe care le-a perceput (încasat) din închirierea imobilului din Bucureşti, str. Vasile Conta nr. 12, sector 2, unei ambasade. Reclamantul a precizat că, anterior promovării procesului în revendicarea nemişcătorului finalizat cu retrocedarea bunului, la data de 1 februarie 1995, a introdus o acţiune în constatare împotriva aceleiaşi pârâte, iar prin decizia nr. 1311 din 24 iunie 1996 a Tribunalului Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, acţiunea a fost admisă, s-a constatat că imobilul este proprietatea reclamantului, iar pârâta îl deţine fără titlu, astfel că, de la data de 1 februarie 1995, regia pârâtă a încetat de a fi de bună-credinţă, întrucât a cunoscut viciile posesiei.



Fructele civile sunt venituri băneşti produse prin folosirea unui bun, cum sunt chiriile ori dobânzile, care de regulă se dobândesc zi de zi, pe măsura trecerii timpului, fără ca substanţa bunului ce le produce să scadă (art. 525 C. civ.). De la regula conform căreia fructele se cuvin proprietarului lucrului, art. 485 C. civ. a instituit o excepţie, potrivit cu care posesorul de bună-credinţă al lucrului îi culege fructele, fără ca proprietarul să poată să ridice vreo pretenţie asupra lor.

Articolul 487 C. civ. stabileşte că posesorul încetează să mai fie de bună-credinţă în momentul în care a luat cunoştinţă de viciile care-i afectează titlul, fiind normal ca, de îndată ce a cunoscut viciile titlului, posesorul să nu se mai bucure de beneficiul pe care legea îl recunoaşte în privinţa dobândirii cu bună-credinţă a fructelor.

Este adevărat că încetarea bunei-credinţe este o chestiune de fapt lăsată, de la caz la caz, la aprecierea judecătorului, dar, în mod unanim, doctrina şi jurisprudenţa au stabilit că intentarea acţiunii în justiţie împotriva posesorului face să înceteze buna sa credinţă şi, de la data acţiunii, el nu mai poate invoca dobândirea fructelor pe temeiul posesiunii de bună-credinţă.

Din această perspectivă, speţa dedusă recursurilor de faţă pune în discuţie mai multe chestiuni, omise ori neaprofundate de către cele două instanţe, şi anume: data de la care se datorează restituirea fructelor de către pârâtă; perioada de timp pentru care se datorează fructele; intervenţia prescripţiei extinctive; cuantumul chiriei pe care pârâta trebuie să-l restituie reclamantului.

Este evident că, de la data de 1 februarie 1995, când reclamantul a introdus prima acţiune în justiţie, pârâta a încetat să mai fie de bună-credinţă, deoarece de la acea dată trebuia să fi cunoscut viciile titlului cu care deţinea bunul (decizia nr. 396/1990 a Primăriei Municipiului Bucureşti), neavând nici o relevanţă dacă acţiunea din 1 februarie 1995 a fost una în constatarea dreptului, şi nu în realizarea lui, efectele juridice ale demersului judiciar întreprins de reclamant constând în atenţionarea pârâtei că posesiunea care o exercită asupra bunului este fondată pe un titlu viciat.

Dacă chiriile sunt datorate, de principiu, proprietarului lucrului (reclamantului) de la data de 1 februarie 1995, nu înseamnă că ele şi pot fi restituite pe întreaga perioadă de timp (1 februarie 1995 - 25 iulie 2000 – data introducerii acţiunii prezente), deoarece sunt incidente prevederile art. 3 din Decretul nr. 167/1958, în conformitate cu care dreptul la acţiune se prescrie în termen de 3 ani, precum şi dispoziţiile art. 7 alin. (1) din acelaşi act normativ, potrivit cu care

prescripția începe să curgă de la data când se naște dreptul la acțiune. Or, în cazul dedus judecății, dreptul la acțiune s-a născut la 24 iunie 1996, când, prin decizia nr. 1311, Tribunalul București a constatat calitatea de proprietar a reclamantului asupra nemișcătorului, dată de la care nu mai exista nici un impediment de ordin material ori juridic pentru promovarea unei acțiuni în restituirea chiriilor.

Pe de altă parte, atunci când se pune în discuție restituirea fructelor civile de către posesorul de rea-credință al lucrului, trebuie stabilite, pe bază de probe, care au fost fructele efectiv încasate de posesor, acesta din urmă neputând fi silit să înapoieze sume neîncasate decât dacă neperceperea lor se datorează unei neglijențe. Or, în cauză, pârâta s-a apărat în cursul procesului că, din sumele încasate în valută de la locatar în temeiul contractelor de închiriere, un procent de 70% a fost virat la bugetul statului reprezentând costuri, taxe și impozite, fiind făcut în acest sens un început de dovadă cu notele interne ale serviciului de contabilitate al pârâtei.

Întrucât instanțele nu au lămurit aceste aspecte, s-a impus admiterea recursurilor, casarea hotărârilor și reluarea judecății, sens în care s-a dispus de către instanța de trimitere administrarea unei expertize contabile care să stabilească, pentru perioada de trei ani anterior promovării prezentei acțiuni în justiție, cuantumul sumelor efectiv încasate de pârâtă cu titlu de chirii de pe urma imobilului exploatat.

Din acest punct de vedere, este greșit procedeul instanței de fond, necorectat în apel, de a reveni asupra expertizei dispuse în cauză (încheierea din 14 decembrie 2000) pe motiv că reclamantul recunoaște pretențiile pârâtei din cererea reconvențională, eroare constând în aceea că recunoașterea (mărturisirea) reclamantului a produs efecte nu împotriva lui, adică asupra celui ce a făcut mărturisirea, ci împotriva pârâtei.

Cu referire la recursul chematului în garanție C.G.M.B. prin care neagă obligația de garanție pentru evicțiune, invocând lipsa unui contract de vânzare-cumpărare încheiat cu pârâta, s-a constatat că, potrivit art. 60 alin. (1) C. proc. civ., partea poate să cheme în garanție o altă persoană împotriva căreia ar putea să se îndrepte, în cazul când ar cădea în pretențiuni, cu o cerere de chemare în garanție sau în despăgubire.

Instituția chemării în garanție se întemeiază pe existența unei obligații de garanție sau despăgubire. Prin chemarea în garanție se urmărește tocmai realizarea unei asemenea obligații în cadrul procesului în care cel garantat este amenințat în dreptul său de către o altă persoană. În principiu, obligația de garanție revine tuturor acelora care transmit altora un drept subiectiv, dacă o atare transmisiune se face cu titlu oneros.



Prin urmare, obligația de garanție sau de despăgubire, care justifică incidența instituției juridice discutate, există nu numai în materie contractuală, cum este cazul contractelor de vânzare-cumpărare, dar și în cazul oricărei transmisiuni de bunuri, singura condiție fiind ca remiterea lor să fie cu titlu oneros.

Cum pârâta a susținut în timpul procesului că a primit imobilul în administrare în baza deciziei nr. 396/1990 a Primăriei Municipiului București și că în schimbul bunului a plătit un preț prin dispoziția de plată nr. 20 din 30 decembrie 1991 (dispoziție comună pentru mai multe imobile), în rejudecare, instanța de trimitere va solicita aceluiași expert contabil să verifice și să stabilească ce preț a plătit pârâta chematului în garanție pentru imobilul în cauză, preț pe care expertul îl va actualiza potrivit indicelui de inflație.

Tot prin expertiză contabilă va fi actualizată suma de 15.274.364 lei reprezentând contravaloarea unor lucrări executate de pârâtă la imobil, urmând ca expertul să propună instanței posibilitatea compensării creanțelor reciproce ale reclamantului și ale pârâtei, până la concurența celei mai mici.

Față de cele ce preced și întrucât în speță se impune reluarea judecății în întregul său, au fost admise recursurile declarate de reclamant, pârâtă și de chematul în garanție, au fost casate hotărârile date în cauză, cu consecința trimiterii acesteia la tribunal, ca instanță de fond.

**S-a exprimat și opinia** în sensul că, în condițiile în care, odată cu constatarea nulității convenției, s-a dispus și evacuarea din imobil, iar evacuații au continuat să-l folosească, fără a mai avea vreun titlu, lipsindu-l pe proprietarul imobilului de folosința bunului său, dreptul la despăgubiri se naște doar la data rămânerii definitive a hotărârii de constatare a nulității convenției și de evacuare *(I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 1401 din 18 februarie 2004)*: Privitor la încălcarea art. 487 C. civ., este cunoscut că dreptul de accesiune încetează de a fi cu bună-credință din momentul când viciile sunt cunoscute.

Or, buna-credință a reclamanților a rezultat din faptul că aceștia s-au comportat ca buni proprietari, au făcut îmbunătățiri esențiale la locuință, au ridicat alte construcții, reclamanții apar proprietarii terenului și casei, iar publicul și autoritățile le-au recunoscut calitatea de adevărați proprietari.

Corect instanţa de apel a stabilit că de la data pronunţării deciziei nr. 148/1999 reclamanţii au folosit cu rea-credinţă imobilul şi s-a acordat folosul de tras nerealizat stabilit la 35.216.192 lei, având ca bază de calcul suma de 420.000 lei lunar.

**Notă:** Potrivit art. 483-487 C. civ., „fructele naturale sau industriale ale pământului, fructele civile, sporul animalelor (prăsila) se cuvin proprietarului în puterea dreptului de accesiune. Fructele produse de vreun lucru nu se cuvin proprietarului, decât cu îndatorire din parte-i de a plăti semănaturile, arăturile şi munca pusă de alţii. Posesorul nu câştigă proprietatea fructelor decât când posedă cu bună-credinţă; la cazul contrariu, el este dator de a înapoia productele, împreună cu lucrul, proprietarului care-l revendică. Posesorul este de bună-credinţă când posedă ca proprietar în puterea unui titlu translativ de proprietate, ale cărui viciuri nu-i sunt cunoscute. El încetează de a fi cu bună-credinţă din momentul când aceste viciuri îi sunt cunoscute".

Acest text legal are în vedere, pentru aprecierea bunei-credinţe a posesorului, data de la care viciile titlului de deţinere a bunului **îi sunt cunoscute**, iar acest lucru intervine încă de la data chemării în judecată sau, mai devreme, de la o dată anterioară care poate fi reprezentată de data notificării.

A se avea în vedere şi Hotărârea Curţii Europene în cauza *Weissman şi alţii c. României*, anexată.

## §16. Posesie

### 83. Posesie de bună-credinţă. Bun mobil. Efecte

C. civ., art. 972

**Dacă lucrul ce cineva s-a obligat succesiv a da la două persoane este mobil, persoana pusă în posesiune este preferată şi rămâne proprietară, chiar când titlul său este cu dată posterioară, numai posesiunea să fie de bună-credinţă.**

**Dobânditorul unui bun mobil nu se poate prevala de dispoziţiile art. 972 C. civ., în cazul în care din probele administrate în cauză rezultă că posesia sa asupra acestui bun nu este de bună-credinţă.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 6256 din 11 iulie 2005*



La data de 16 decembrie 2003, reclamanta R.N.E. a chemat în judecată pe pârâţii B.G., T.T. şi T.M., pentru ca prin hotărârea ce se va pronunţa în cauză, instanţa de judecată să constate perfectă vânzarea-cumpărarea autoturismului Dacia 1300, încheiată între B.G. şi T.M. în anul 2000. Totodată, reclamanta a solicitat ca, prin aceeaşi hotărâre, instanţa de judecată să constate nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a autoturismului menţionat, încheiat la data de 24 aprilie 2001 între B.G. şi T.T.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că a fost căsătorită cu T.M.

În timpul căsătoriei, în anul 2000, T.M. a cumpărat de la pârâtul B.G. autoturismul menţionat, încheind un act de vânzare-cumpărare sub semnătură privată.

Cu această ocazie, vânzătorul a predat cumpărătorului actele maşinii, iar acesta din urmă a achitat preţul convenit.

Trecerea autoturismului pe numele cumpărătorului urma să aibă loc în anul următor.

În urma procesului de partaj al bunurilor comune, autoturismul menţionat a fost considerat bun comun şi a intrat în lotul pârâtului T.M.

Prin aceeaşi hotărâre, pârâtul a fost obligat să plătească reclamantei o sultă şi cheltuieli de judecată.

Pentru a recupera sumele de bani cuvenite, reclamanta a procedat la executarea silită a titlului executor.

Pârâta T.T., mama pârâtului T.M., a formulat contestaţie la executare, susţinând că autoturismul este proprietatea sa, afirmaţie în sprijinul căreia a depus un contract de vânzare-cumpărare, pentru acelaşi autoturism, încheiat în anul 2001 cu pârâtul B.G. Or, acesta din urmă, urmare a vânzării bunului în anul 2000, pârâtul B.G. nu mai avea calitate de proprietar, situaţie cunoscută de pârâta T.T., care a încheiat acest din urmă contract numai în scopul de a face imposibilă executarea silită pornită împotriva fiului său, pârâtul T.M.

Prin sentinţa nr. 233 din 23 martie 2004, Judecătoria Buhuşi a admis acţiunea, a constatat perfectă vânzarea-cumpărarea încheiată la data de 26 noiembrie 2000 între pârâtul T.M., în calitate de cumpărător, şi pârâtul B.G., în calitate de vânzător, având ca obiect autoturismul Dacia 1300, pentru preţul de 8.000.000 lei, a constatat nul contractul de vânzare-cumpărare din 24 aprilie 2001, încheiat între pârâtul B.G., în calitate de vânzător, şi pârâta T.T., în calitate de

cumpărător, având ca obiect același autoturism, și a dispus repunerea părților în situația anterioară.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut că reclamanta și pârâtul T.M. s-au căsătorit la data de 11 noiembrie 2000.

Căsătoria a fost desfăcută prin sentința nr. 3374 din 30 mai 2001 a Judecătoriei Bacău.

Între pârâtul T.M. și pârâtul B.G. s-a încheiat contractul de vânzare-cumpărare pentru autoturismul menționat.

La data de 24 aprilie 2001, în timp ce pe rolul Judecătoriei Bacău se afla partajul bunurilor comune ale foștilor soți T., pârâții T.T. și B.G. au încheiat un alt contract de vânzare-cumpărare privind același autoturism.

La data menționată, pârâtul B.G. nu mai avea calitatea de proprietar al autoturismului.

Or, vânzarea unui bun de către un neproprietar se sancționează cu nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare.

Mai mult, prin încheierea de admitere în principiu din 4 aprilie 2002, instanța a reținut că autoturismul menționat este bun dobândit în timpul căsătoriei.

În baza probatoriului administrat, instanța a reținut că prețul autoturismului a fost achitat din banii rămași de la nuntă.

Ulterior, prin sentința civilă nr. 12197/2002 a Judecătoriei Bacău, autoturismul a fost atribuit lotului pârâtului T.M., care a fost obligat la plata unei sulte.

Împotriva hotărârii primei instanțe pârâta T.T. a declarat apel.

Aceasta a susținut că instanța de fond a stabilit eronat situația de fapt și a aplicat greșit legea, cu referire la art. 972 C. civ.

Curtea de Apel Bacău, Secția civilă, prin decizia nr. 1306 din 7 octombrie 2004, a respins apelul ca nefondat.

În motivarea acestei hotărâri, instanța de control judiciar a reținut că, în toamna anului 2000, B.G. a vândut numitului T.M. un autoturism Dacia 1300.

Deși apelanta a susținut, prin întâmpinarea depusă la judecarea în fond a cauzei, că autoturismul a fost achiziționat înainte de căsătoria fiului său cu reclamanta, prin sentința nr. 12197 din 19 decembrie 2002, Judecătoria Bacău a stabilit că autoturismul este bun comun și l-a reținut la masa de partaj a soților T.

Hotărârea de partaj este definitivă.

Este adevărat că sentința nu este opozabilă apelantei-pârâte, dar este opozabilă părților și, cum apelanta nu a dovedit că este proprietara autoturismului, aceasta nu poate pretinde a i se recunoaște calitatea de dobânditor al autoturismului.



De altfel, din coroborarea declarației și interogatoriul vânzătorului cu actele aflate la dosar, rezultă că înstrăinarea nu s-a făcut în favoarea apelantei-pârâte, ci a pârâtului T.M.

Apelanta nu se poate prevala de dispozițiile art. 972 C. civ., întrucât din probatoriul administrat nu a rezultat că aceasta posedă cu bună-credință autoturismul.

Apelanta a intrat în posesia bunului, de la fiul său, după partajarea autoturismului, în scopul de a-l sustrage de la executarea silită începută la cererea reclamantei.

În acest scop, a încheiat și actul de vânzare-cumpărare din 24 aprilie 2004, așa cum rezultă din declarațiile martorilor audiați în cauză.

Prin urmare, a apreciat instanța de control judiciar, prima instanță a stabilit corect situația de fapt și a făcut o corectă aplicare a legii.

Împotriva acestei din urmă hotărâri pârâta T.T. a declarat recurs, întemeiat pe art. 304 pct. 9 și 10 C. proc. civ.

S-a susținut că instanța de apel a interpretat greșit actele deduse judecății, cu referire la contractul de vânzare-cumpărare încheiat de către aceasta cu pârâtul B.G. și hotărârea judecătorească de partaj.

Totodată, instanța a aplicat greșit legea, cu referire la art. 972 C. civ.

Recursul este nefondat, pentru considerentele ce se vor arăta în continuare:

Pârâtul T.M. are calitatea de debitor al reclamantei R.E., cu referire la sulta și cheltuielile de judecată stabilite în sarcina acesteia prin încheierea de admitere în principiu din data de 3 aprilie 2002, pronunțată de Judecătoria Bacău în dosarul nr. 6372/2001, respectiv sentința nr. 12197 din 19 decembrie 2002.

La declanșarea procedurii de executare silită a creanței, reclamanta a constatat diminuarea patrimoniului pârâtului, prin scoaterea din acesta a autoturismului în modul arătat, ceea ce este de natură a determina insolvabilitatea, cel puțin parțială, a debitorului său.

Sesizată cu acțiunea în nulitate formulată de reclamantă, instanța de fond a avut a examina dacă actul de vânzare-cumpărare a cărui constatare a nulității se cere a fost unul real sau fictiv, încheiat în fraudarea drepturilor sale.

Or, probele administrate în prezenta cauză, coroborate cu cele administrate în procesul de partajare a bunurilor comune, au stabilit cert caracterul autoturismului de fost bun comun.

Prin urmare, în mod judicios a reţinut prima instanţă lipsa calităţii de proprietar a pârâtului B.G., la data încheierii celui de-al doilea contract de vânzare-cumpărare, privind acelaşi bun.

Totodată, din probatoriul administrat a rezultat neîndeplinirea condiţiei privind posesia de bună-credinţă a autoturismului, cu referire la pârâta T.T.

Aşa fiind, s-a constatat că prima instanţă a stabilit exact starea de fapt, soluţia pronunţată este susţinută de materialul probator administrat, iar legea a fost corect aplicată.

Prin urmare, respingând apelul şi menţinând hotărârea primei instanţe, instanţa de control judiciar a pronunţat o soluţie legală şi temeinică, nesupusă cazurilor de modificare prevăzute de art. 304 pct. 8 şi 9 C. proc. civ., invocate de pârâta T.T. în recurs.

În consecinţă, pentru considerentele ce preced, Curtea a respins recursul ca nefondat.

## 84. Posesor de bună-credinţă. Drept de retenţie

**Practica judiciară a recunoscut, pe lângă cazurile prevăzute de lege, un drept de retenţie posesorului de bună-credinţă al unui imobil până la restituirea cheltuielilor necesare şi utile făcute asupra lucrului.**

**Nu se poate reţine buna-credinţă a posesorului, în condiţiile în care preluarea de la fostul proprietar s-a efectuat doar faptic, fără nici un titlu; într-o asemenea situaţie, nimic nu-l împiedica pe posesor să verifice cu precauţie statutul juridic al imobilului, mai înainte de efectuarea unor îmbunătăţiri costisitoare.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 4336 din 3 mai 2006*

La 12 mai 2000, reclamanta M.A. a chemat în judecată Tribunalul Călăraşi şi SC P. SA Călăraşi, solicitând obligarea pârâţilor să-i lase în deplină proprietate şi posesie un imobil situat în Călăraşi, compus din teren şi construcţii. Reclamanta a mai cerut ca, până la eliberarea imobilelor, pârâţii să fie obligaţi să încheie contract de închiriere.

În cuprinsul acţiunii, reclamanta a arătat că este moştenitoarea fostei proprietare de la care imobilul a fost preluat abuziv de către stat.

Reclamanta şi-a întemeiat acţiunea pe dispoziţiile art. 480 C. civ.



Investită cu judecarea acţiunii, Judecătoria Călăraşi, prin sentinţa civilă nr. 2390 din 1 iunie 2000, şi-a declinat competenţa în favoarea Tribunalului Călăraşi.

Soluţionând litigiul în primă instanţă, Tribunalul Călăraşi, prin sentinţa civilă nr. 522 din 27 octombrie 2000, a admis în parte acţiunea şi a obligat Tribunalul Călăraşi să lase reclamantei în deplină proprietate şi posesie imobilul compus din construcţie şi 524 mp teren şi a respins capătul de cerere privind obligarea tribunalului la încheierea contractului de închiriere. Prin aceeaşi sentinţă s-a luat act că reclamanta a renunţat la judecata acţiunii împotriva pârâtei SC P. SA Călăraşi şi a fost admisă cererea reconvenţională formulată de Tribunalul Călăraşi, cu consecinţa obligării reclamantei la plata sumei de 5.656.969.331 de lei reprezentând valoarea îmbunătăţirilor aduse imobilului. De asemenea, prin sentinţă s-a stabilit în favoarea Tribunalului Călăraşi dreptul de retenţie asupra imobilului, până la achitarea valorii îmbunătăţirilor.

Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin decizia nr. 153/A din 26 martie 2001, a admis apelul declarat de reclamanta M.A., a desfiinţat sentinţa civilă a tribunalului şi a trimis cauza spre rejudecare aceluiaşi tribunal. În considerentele deciziei, instanţa de apel a reţinut că admiterea cererii reconvenţionale nu a fost motivată prin sentinţă, de vreme ce din probele dosarului nu rezultă în ce au constat îmbunătăţirile aduse imobilului, valoarea acestora şi modul de calcul al reactualizării sumelor pretinse prin cererea reconvenţională.

După înregistrarea dosarului la Tribunalul Călăraşi, Curtea Supremă de Justiţie, prin încheierea din 23 ianuarie 2002, a strămutat judecarea pricinii la Tribunalul Buzău.

Rejudecând pricina, după ce a completat probele administrate, Tribunalul Buzău, Secţia civilă, prin sentinţa nr. 299 din 26 mai 2003, a admis în parte acţiunea reclamantei şi a obligat Tribunalul Călăraşi să lase reclamantei în plină proprietate şi posesie imobilul revendicat, a luat act de renunţare la judecata acţiunii formulate de reclamantă împotriva SC P. SA Călăraşi şi a respins capătul de cerere referitor la încheierea contractului de închiriere. Prin aceeaşi sentinţă, Tribunalul Buzău a admis cererea reconvenţională formulată de Tribunalul Călăraşi şi, în consecinţă, a obligat reclamanta la plata sumei de 5.656.969.311 lei despăgubiri constând în îmbunătăţiri şi adăugiri la imobilul în litigiu şi, de asemenea, a instituit în favoarea pârâtului un drept de retenţie asupra imobilului până la achitarea de către reclamantă a despăgubirilor. Cererile de completare a acţiunii, prin care, la 9 octom-

brie 2001, reclamanta a solicitat introducerea în cauză a Statului Român, prin Ministerul Finanţelor Publice şi a Ministerului Justiţiei, au fost respinse.

Curtea de Apel Ploieşti, Secţia civilă, prin decizia nr. 515 din 23 decembrie 2003, a respins ca nefondate apelurile declarate de reclamantă şi de pârâţii Tribunalul Călăraşi şi Ministerul Justiţiei împotriva sentinţei civile nr. 299 din 26 mai 2003 a Tribunalului Buzău.

Împotriva deciziei Curţii de Apel Ploieşti au declarat recurs reclamanta şi pârâţii Tribunalul Călăraşi şi Ministerul Justiţiei.

Prin recursul declarat, reclamanta a susţinut că cererea reconvenţională trebuia respinsă, deoarece nu a fost timbrată, este nelegală, nedovedită şi inadmisibilă.

Ministerul Justiţiei, motivându-şi recursul, a susţinut, în esenţă, că decizia instanţei de apel a fost dată cu aplicarea greşită a legii sub aspectul despăgubirilor, deoarece acestea trebuiau să fie stabilite la suma de 8.064.132.186 lei cât a stabilit expertul desemnat de instanţă, cu aplicarea indicelui de inflaţie până la data executării hotărârii, fie la suma de 10.266.178.856 lei, rezultată din actele contabile, sumă, de asemenea, indexabilă până la executarea hotărârii.

Tribunalul Călăraşi, prin recursul declarat, a susţinut că instanţa de apel a interpretat greşit actul juridic dedus judecăţii şi a pronunţat decizia cu aplicarea greşită a legii, deoarece despăgubirile, reprezentând valoarea îmbunătăţirilor aduse imobilului, trebuiau să fie indexate în funcţie de rata inflaţiei, iar, pe de altă parte, cu prilejul rejudecării procesului, nu au fost respectare îndrumările, cu caracter obligatoriu, date prin decizia nr. 153/A/2001 a Curţii de Apel Bucureşti.

Recursul declarat de reclamantă este întemeiat, în sensul considerentelor ce vor fi arătate în continuare.

Imobilul, aflat, în prezent, în litigiu a fost proprietatea lui M.M. Cu actele de stare civilă depuse la dosar şi cu certificatul de moştenitor eliberat de notar la 20 noiembrie 1997, reclamanta a dovedit că este moştenitoarea fostului proprietar.

Întrucât imobilul a fost preluat, în mod abuziv, în anul 1953, instanţele au hotărât, corect, că reclamanta, în calitate de moştenitor al fostului proprietar, este îndreptăţită să revendice imobilul în temeiul art. 480 şi art. 481 C. civ. şi art. 6 din Legea nr. 213/1998.

Tribunalul Călăraşi, care deţine imobilul de mai mulţi ani, a executat, în anul 1995, lucrări de îmbunătăţiri constând în modernizarea vechii construcţii şi extinderea cu un corp nou de clădire şi cu garaj, aşa cum rezultă din raportul de expertiză tehnică întocmit de expert.



Lucrările de îmbunătăţiri au sporit, neîndoielnic, valoarea imobilului revendicat, aşa încât proprietarul este dator, potrivit art. 494 C. civ., a plăti valoarea materialelor şi preţul muncii, aşa cum au hotărât, în mod justificat, instanţa de fond şi instanţa de apel.

Valoarea la care este îndreptăţit pârâtul a fost stabilită, prin sentinţa civilă nr. 522/2000 a Tribunalului Călăraşi, la suma de 5.656.969.331 lei. Această sentinţă a fost casată de Curtea de Apel Bucureşti, ca o consecinţă a admiterii apelului ce a fost exercitat numai de către reclamantă.

Potrivit art. 296 şi art. 316 C. proc. civ., apelantului sau, după caz, recurentului nu i se poate crea în propria cale de atac o situaţie mai grea decât aceea din hotărârea atacată, aşa încât, cu deplin temei, cu prilejul rejudecării procesului în fond şi în apel, instanţele nu au putut crea reclamantei o situaţie mai grea, prin obligarea la plata unei valori mai mari, cum au cerut pârâţii.

Examinarea acestor dispoziţii din Codul de procedură civilă conduce la concluzia că nu sunt întemeiate recursurile declarate de pârâţi, prin care s-a susţinut că reclamanta trebuia să fie obligată la despăgubiri de 8.064.132.186 lei sau chiar de 10.266.178.856 lei, cum s-a propus într-o variantă a raportului de expertiză tehnică, sume care să fie indexabile până la executarea hotărârii.

Este adevărat că, în considerentele deciziei nr. 153/A din 26 martie 2001 a Curţii de Apel Bucureşti, s-a arătat, ca o consecinţă a desfiinţării sentinţei primei instanţe, că instanţa de trimitere, în exercitarea rolului activ, va pune în discuţia părţilor necesitatea efectuării unei expertize tehnice având drept obiectiv stabilirea îmbunătăţirilor, caracterul şi valoarea acestora. Cu prilejul rejudecării în fond a procesului, Tribunalul Buzău a dispus efectuarea unei expertize tehnice cu obiectivul menţionat în considerentele deciziei din 26 aprilie 2001, respectând, astfel, îndrumările cu caracter obligatoriu ale instanţei ierarhic superioare. Soluţionând însă pricina, nici prima instanţă, care a rejudecat procesul, nici instanţa de apel nu puteau crea reclamantei, în propria cale de atac, o situaţie mai grea, aşa că nu puteau obliga reclamanta la plata unei sume de bani mai mari decât cea stabilită iniţial, fără administrarea probei cu expertiză tehnică, de către Tribunalul Călăraşi.

Cu privire la instituirea dreptului de retenţie, susţinerile făcute de reclamantă prin recursul declarat sunt însă întemeiate. Invocând dreptul de retenţie, creditorul poate refuza să restituie un bun al debitorului, până ce debitorul nu-i plăteşte tot ceea ce îi datorează în

legătură cu acel bun. Prin lege sunt reglementate mai multe cazuri în care creditorul poate invoca dreptul de retenţie, cum sunt: vânzătorul asupra lucrului vândut până la plata preţului, depozitarul până la plata cheltuielilor ocazionate de păstrarea bunului depozitat, comoştenitorul asupra imobilului supus raportului pentru îmbunătăţiri, locatarul asupra imobilului închiriat până la plata despăgubirilor ce-i sunt datorate de proprietar conform legii ş.a.

Pe lângă cazurile prevăzute de lege, practica judiciară a mai recunoscut un drept de retenţie posesorului de bună-credinţă al unui imobil până la restituirea cheltuielilor necesare şi utile făcute asupra lucrului.

În litigiul dedus judecăţii nu este îndeplinită condiţia bunei-credinţe a posesorului, deoarece, aşa cum s-a arătat mai sus, preluarea de la fostul proprietar s-a efectuat doar faptic, fără nici un titlu, or, în atare situaţie, nimic nu împiedica pe posesor să verifice cu precauţie statutul juridic al imobilului, mai înainte de efectuarea unor îmbunătăţiri costisitoare. În consecinţă, sub aspectul instituirii dreptului de retenţie, recursul reclamantei a fost admis şi a fost modificată, în parte, decizia instanţei de apel, în sensul că a fost admis apelul reclamantei şi a fost schimbată în parte sentinţa Tribunalului Buzău, prin înlăturarea dispoziţiei de instituire a dreptului de retenţie.

## §17. Prescripţie achizitivă

### 85. Uzucapiune de 30 de ani. Condiţii. Nerelevanţa bunei-credinţe sau a relei-credinţe

C. civ., art. 1890

**Pentru dobândirea dreptului de proprietate imobiliară prin uzucapiunea de 30 de ani, astfel cum este reglementată în art. 1890 C. civ., este necesar să fie îndeplinite cumulativ două condiţii: posesia propriu-zisă să fie utilă, adică neviciată, şi să fie exercitată neîntrerupt timp de 30 de ani, indiferent dacă posesorul este de bună-credinţă sau de rea-credinţă.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 757 din 3 februarie 2005*



Prin acţiunea înregistrată la Judecătoria Târgovişte sub nr. 2662 din 28 mai 2003, reclamantul L.I. a solicitat, în contradictoriu cu Consiliul Local şi Primăria Aninoasa, să se constate că este unicul moştenitor al defunctei S.I., iar în această calitate este proprietar al tuturor bunurilor mobile şi imobile şi titular al acţiunilor din patrimoniul defunctei.

A mai solicitat punerea în posesie cu terenurile situate în extravilan, conform titlului de proprietate nr. 125683/2002, şi a unui număr de 40 de acţiuni, cu numărul de ordine 104317-104356, şi să se constate că este proprietar al mai multor bunuri dobândite prin moştenire de la defuncţii săi părinţi, prin beneficiul uzucapiunii de lungă durată, asupra cărora a exercitat o posesie utilă şi neîntreruptă, în mod public şi sub nume de proprietar asupra terenurilor situate în extravilan, respectiv: 1.123,47 mp în pct. CR-U, 276,79 mp în pct. CR; 973 mp în pct. C şi suprafaţa de 1.161,97 mp din str. M.E., pct. A.

În motivarea cererii, reclamantul a arătat că defuncta nu a fost căsătorită, nu a avut copii, ci numai doi fraţi, ambii decedaţi, care la rândul lor au avut un singur moştenitor.

Reclamantul şi-a precizat acţiunea, în sensul constatării dreptului său de proprietate asupra bunurilor mobile şi imobile provenite de la defunctă, renunţând la celelalte capete de cerere.

Judecătoria Târgovişte, prin sentinţa civilă nr. 3993 din 26 noiembrie 2003, a admis în parte acţiunea formulată de reclamant, a luat act că reclamantul a renunţat la judecată cu privire la capetele de cerere referitoare la deschiderea succesiunii defunctei S.I., la constatarea faptului că este unic moştenitor al acesteia şi că masa succesorală se compune din 40 de acţiuni şi terenurile în suprafaţă de 1.200 mp, 337 mp şi 1.123 mp, precum şi la punerea în posesie a bunurilor ce fac parte din masa succesorală.

S-a constatat că reclamantul este proprietarul casei de locuit, compusă din 4 camere şi prispă, magazie şi bucătărie, situate în comuna Aninoasa, judeţul Dâmboviţa, astfel cum au fost identificate prin raportul de expertiză, precum şi al terenului situat în intravilanul comunei Aninoasa, în suprafaţa de 1.162 mp, din care 714 mp teren categoria curţi, construcţii şi 448 mp teren arabil, astfel cum a fost identificat prin raportul de expertiză topo.

Au fost respinse capetele de cerere cu privire la constatarea dreptului de proprietate asupra terenului în suprafaţă de 1.399,79 mp,

situat în pct. CR T6-P6 şi asupra terenului în suprafaţă de 973 mp din pct. C. P4-T6/1.

Pentru a pronunţa această hotărâre, instanţa de fond a reţinut că reclamantul, în calitate de unic moştenitor al defunctei S.I., este proprietarul casei de locuit şi a terenului în suprafaţă de 1.162 mp, prin joncţiunea posesiilor, posesia fiind exercitată de mai bine de 50 de ani, de defuncta S.I. şi apoi de către reclamant.

Referitor la terenul situat în pct. C., s-a reţinut că s-a reconstituit dreptul de proprietate pentru 0,27 ha teren, fiind eliberat titlul de proprietate nr. 125683 din 20 martie 2003, pe numele defunctei, deci a făcut obiectul Legii nr. 18/1991, motiv pentru care nu se poate reţine îndeplinirea condiţiilor prevăzute de art. 1890 C. civ., pentru a uzucapa, posesia exercitată de autoarea reclamantului a fost viciată, fiind deţinător precar.

În ceea ce priveşte terenul situat în pct. CR, instanţa de fond a reţinut că autoarei reclamantului i-a fost reconstituit dreptul de proprietate pentru suprafaţa de 1.500 mp, motiv pentru care nu se poate reţine uzucapiunea, terenul făcând obiectul Legii nr. 18/1991.

Împotriva acestor hotărâri a declarat apel reclamantul, susţinând că în mod greşit instanţa de fond a respins capetele de cerere pentru constatarea dreptului de proprietate asupra terenurilor situate în pct. C. şi CR.

Apelul declarat de reclamant împotriva sentinţei judecătoriei a fost respins ca nefondat, prin decizia nr. 546 din 1 martie 2004, pronunţată de Curtea de Apel Ploieşti, Secţia civilă.

Analizând critica apelantului, instanţa de apel a reţinut că terenurile pentru care a solicitat să se constate dreptul de proprietate prin efectul uzucapiunii sunt situate într-o zonă supusă Legii fondului funciar, iar potrivit art. 8 din Legea nr. 18/1991, republicată, stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor care se găsesc în patrimoniul cooperativelor agricole de producţie se face în condiţiile acestei legi, prin reconstituirea dreptului de proprietate sau constituirea acestui drept.

Împotriva acestei hotărâri a declarat recurs reclamantul L.I.

În motivarea recursului, întemeiat pe art. 304 pct. 8, 9 şi 10 C. proc. civ., s-a arătat că terenurile situate în pct. CR şi C. au fost stăpânite de autoarea acestuia în mod public şi sub nume de proprietar, fapt confirmat prin dispoziţiile martorilor audiaţi în cauză, cât şi prin întâmpinarea depusă de intimata-pârâtă Primăria comunei Aninoasa,



din care rezultă că terenurile în litigiu nu au format obiectul Legii nr. 18/1991.

Recursul nu este fondat.

Pentru dobândirea dreptului de proprietate imobiliară prin uzucapiunea de 30 de ani, astfel cum este reglementată în art. 1890 C. civ., este necesar să fie îndeplinite, cumulativ, două condiţii: posesia propriu-zisă să fie utilă, adică neviciată, şi să fie exercitată neîntrerupt timp de 30 de ani, indiferent dacă posesorul este de bună-credinţă sau de rea-credinţă.

În conformitate cu prevederile art. 1847 C. civ., „ca să se poată prescrie se cere o posesiune continuă, neîntreruptă, netulburată, publică şi sub nume de proprietar".

Prin art. 1853 C. civ. se prevede că „actele ce exercităm asupra unui lucru al altuia, sub nume precar, adică în calitate de locatari, depozitari, uzufructuari etc. sau asupra unui lucru comun, împotriva destinaţiei legale a aceluia, nu constituie o posesiune sub nume de proprietar".

Precaritatea, deşi echivalează cu o lipsă a posesiei însăşi, prin Codul civil este reglementată însă şi intervenirea precarităţii sau a titlului posesiei, admiţându-se că în anumite cazuri prevăzute de art. 1858 C. civ., precaritatea se poate transforma în posesie propriu-zisă.

În speţă, recurentul nu a făcut dovada transformării detenţiei precare în detenţie propriu-zisă, astfel că acesta nu poate dobândi proprietatea prin uzucapiune, aşa cum corect a reţinut şi instanţa de fond.

Pe de altă parte, terenurile pentru care reclamantul a solicitat să se constate dreptul de proprietate prin efectul uzucapiunii sunt situate într-o zonă supusă Legii fondului funciar, autoarei reclamantului reconstituindu-i-se dreptul de proprietate pentru o parte din aceste terenuri.

În aceste condiţii, ştiut fiind că terenurile au fost scoase din circuitul civil, uzucapiunea nu putea să producă efecte, iar procedura de urmat nu era prevăzută de art. 51-65 din Legea nr. 18/1991.

**În acelaşi sens,** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 1564 din 1 martie 2005*: Potrivit art. 1890 C. civ., toate acţiunile, atât reale, cât şi personale, pe care legea nu le-a declarat nedescriptibile şi pentru care n-a defipt un termen de prescripţie, se vor prescrie prin 30 de ani, fără ca cel ce invocă această pres-

cripție să fie obligat a produce vreun titlu și fără să i se poată opune reaua-credință.

**Notă:** În practica instanțelor judecătorești nu a existat un punct de vedere unitar în legătură cu posibilitatea de a se dobândi dreptul de proprietate asupra terenurilor prin uzucapiune în cazul posesiilor începute înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 58/1974 privind sistematizarea teritoriului și localităților urbane și rurale, precum și a Legii nr. 59/1974 privind fondul funciar.

Prin Decizia nr. IV din 16 ianuarie 2006, pronunțată de Înalta Curte de casație și Justiție, Secțiile Unite, s-a admis recursul în interesul legii declarat de Procurorul General al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție, stabilindu-se după cum urmează:

În cazul posesiilor începute înainte de adoptarea Legilor nr. 58/1974 și nr. 59/1974, prescripția achizitivă asupra terenurilor nu a fost întreruptă prin intrarea în vigoare a acestor legi, astfel că, după abrogarea lor prin Decretul-lege nr. 1/1989, posesorii acestor terenuri pot solicita instanțelor de judecată să constate că au dobândit dreptul de proprietate privind terenurile respective.

## 86. Uzucapiunea de 20 de ani. Insuficiența existenței bunei-credințe pentru dobândirea dreptului de proprietate

C. civ., art. 1847, art. 1895,
art. 1897 alin. (1), art. 1899 alin. (1)

**Potrivit dispozițiilor art. 1895, art. 1897 alin. (1) și art. 1899 alin. (1) C. civ., dreptul de proprietate poate fi dobândit prin uzucapiunea de 20 de ani numai dacă posesorul de bună-credință deține un just titlu cu privire la imobil, respectiv orice act translativ de proprietate.**

**În lipsa unui just titlu asupra imobilului, deși buna sa credință este prezumată, nu sunt îndeplinite condițiile suficiente pentru a se constata uzucapiunea de 20 de ani.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5498 din 22 iunie 2005*

Prin acțiunea înregistrată la Judecătoria Iași sub nr. 5660 din 8 aprilie 2003, reclamantul R.P. a chemat în judecată pe pârâtul Consiliul Local al Municipiului Iași, solicitând să se constate că a dobândit un drept de proprietate asupra terenului de 1.000 mp situat în Iași, prin uzucapiune.



Acțiunea a fost respinsă, ca nefondată, prin sentința civilă nr. 11775 din 29 octombrie 2003.

S-a reținut că, prin contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3138 din 21 iunie 1983, reclamantul a cumpărat casa situată în Iași, iar terenul de 2.072 mp a trecut în proprietatea statului, în temeiul Legii nr. 58/1974.

La data de 20 ianuarie 1995, i s-a reconstituit dreptul de proprietate pentru terenul de 2.072 mp, fiindu-i eliberat titlul de proprietate nr. 183429/1995.

Reclamantul a susținut că de la data cumpărării casei a stăpânit netulburat și suprafața de teren de 1.000 mp situată în partea de est a proprietății sale, teren ce aparținea Consiliului Local Iași, împlinindu-se astfel termenul prescripției achizitive de 20 de ani.

Instanța de fond a respins acțiunea, pentru că reclamantul nu a dovedit existența justului titlu, condiție obligatorie pentru constatarea uzucapiunii de 20 de ani, alături de buna-credință în stăpânirea terenului.

Apelul declarat de reclamant împotriva sentinței a fost respins ca nefondat, prin decizia nr. 229 din 2 martie 2004 a Curții de Apel Iași, Secția civilă.

Prin decizia instanței de apel s-a menținut soluția instanței de fond pentru aceleași considerente, respectiv neîndeplinirea tuturor condițiilor legale și obligatorii pentru constatarea uzucapiunii de 20 de ani, mai exact lipsa justului titlu.

În cererea de apel, reclamantul a invocat și dispozițiile art. 1890 C. civ., care privesc uzucapiunea de 30 de ani, dar instanța a arătat, în mod corect, că acțiunea nu a avut acest obiect și, oricum, nu este îndeplinită condiția termenului, față de momentul începerii curgerii lui.

La data de 19 martie 2004, în termen legal s-a înregistrat recursul declarat de reclamant împotriva deciziei instanței de apel.

Reclamantul a criticat decizia pentru motivele de nelegalitate prevăzute de art. 304 pct. 9 și 11 C. proc. civ.

Reclamantul a susținut că stăpânește terenul de 1.000 mp încă din 1983, când vânzătorii casei pe care a cumpărat-o i-au transmis și această suprafață, posesia lui fiind netulburată până în prezent.

De altfel, a mai arătat că pe acest teren a ridicat mai multe anexe gospodărești și a obținut autorizație pentru construirea unui pod metalic peste pârâul care trece pe la limita terenului în litigiu, situație

care ar fi fost lămurită dacă instanța de apel nu ar fi respins proba cu expertiza tehnică.

Recursul este nefondat.

Potrivit dispozițiilor art. 1895, art. 1897 alin. (1) și art. 1899 alin. (1) C. civ., dreptul de proprietate poate fi dobândit prin uzucapiunea de 20 de ani numai dacă posesorul de bună-credință deține un just titlu cu privire la imobil, respectiv orice act translativ de proprietate (vânzare, schimb, donație, legat cu titlu particular).

În speță, reclamantul a dobândit prin cumpărare, cu act autentic, o casă de locuit cu anexe gospodărești în anul 1983, terenul aferent de 2.072 mp trecând în proprietatea statului, potrivit Legii nr. 58/1974. Din contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3138 din 21 iunie 1983 nu rezultă că suprafața de teren aferentă era mai mare de 2.072 mp.

Reclamantul a dobândit acest teren de 2.072 mp în temeiul Legii nr. 18/1991, conform titlului de proprietate nr. 183429 din 20 ianuarie 1995.

Pentru diferența de 1.000 mp, pretinsă în cauză ca fiind uzucapată, reclamantul nu deține nici un act translativ de proprietate, emanat de la vânzătorul casei sau de la alt proprietar, ca o condiție esențială și obligatorie pentru admiterea acțiunii.

Faptul că posesia reclamantului îndeplinește condițiile art. 1847 C. civ., fiind concretizată prin obținerea autorizației pentru construcția unui pod și ridicarea unor anexe gospodărești pe teren fără împotrivirea cuiva, precum și faptul că buna sa credință este prezumată nu sunt condiții suficiente pentru a se constata uzucapiunea de 20 de ani.

În acest context, cererea formulată de reclamant în apel pentru efectuarea unei expertize tehnice care să confirme existența podului și a anexelor pe teren a fost corect respinsă de instanță, ca lipsită de utilitate.

Față de considerentele expuse mai sus, hotărârea instanței de apel este legală și temeinică, iar motivul de recurs prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ. este nefondat.

În ce privește motivul de recurs prevăzut de art. 304 pct. 11 C. proc. civ., invocat de reclamant, acesta a fost abrogat prin art. I pct. 112 din O.U.G. nr. 138/2000.

În consecință, recursul reclamantului a fost respins ca nefondat [art. 312 alin. (1) C. proc. civ.].



## 87. Drept de proprietate dobândit prin uzucapiunea de 10-20 ani. Condiția existenței bunei-credințe

C. civ., art. 1897

**În condițiile în care reclamantul nu poate invoca decât stăpânirea în fapt a imobilului, neputând prezenta vreun titlu translativ de proprietate cu privire la imobil și nici invoca buna-credință în lipsa unei autorizații de construcție, nu sunt incidente dispozițiile art. 1897 C. civ.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5499 din 22 iunie 2005*

C.C. Satu Mare (C.) a solicitat, în contradictoriu cu Primăria Municipiului Satu Mare și Direcția Finanțelor Publice Satu Mare, constatarea dreptului său de proprietate asupra imobilului situat în Satu Mare, în suprafață construită de 350 mp, înscris în C.F. nr. 24448 Satu Mare cu nr. top 12359/1 în conformitate cu planul de situație întocmit de SC G. SRL și avizat de OCOT Satu Mare, drept de proprietate dobândit prin uzucapiune conform art. 1895 C. civ., și, pe cale de consecință, intabularea lui în C.F.

În motivarea soluției, reclamanta a susținut că a edificat construcția în discuție în anul 1984, dată de la care a folosit-o ca bar cu terasă pentru agrement, în mod continuu și netulburat, iar în ce privește terenul, acesta i-a fost închiriat de primărie. A mai precizat că plătește impozit pentru construcție și chirie pentru teren, iar la 6 septembrie 1990 a încheiat cu fostul Comitet executiv al Consiliului popular al Municipiului Satu Mare contractul de închiriere în ceea ce privește terenul.

Ulterior, reclamanta a precizat că a solicitat numai constatarea dreptului de proprietate asupra construcției, terenul reprezentând proprietatea Statului Român, că a edificat clădirea în anul 1984, însă nu deține documente, deoarece s-a construit din profiturile realizate la sfârșitul anului, și nu din fondul de investiții, iar cu martori poate dovedi că utilizează imobilul cu bună-credință și l-a obținut printr-o justă cauză.

Totodată, a învederat că înțelege să cheme în judecată ca pârâți Consiliul Local al Municipiului Satu Mare și Ministerul Finanțelor Publice.

Judecătoria Satu Mare, prin sentința civilă nr. 5810 din 2 decembrie 2003, a respins acțiunea, cu motivarea că, potrivit extrasului de C.F. nr. 24448 Satu Mare, dreptul de proprietate asupra imobilului de sub nr. top 12359, căruia în natură îi corespunde teren în suprafață de 2 ha 2.026 mp, aparține Statului Român. Reclamanta, conform clauzelor contractului de închiriere din 6 septembrie 1990, deține terenul în discuție în calitate de chiriaș, fiindu-i interzisă executarea de construcții pe respectivul teren.

Reclamanta a edificat construcția în anul 1984, conform depozițiilor martorilor audiați în cauză, însă nu deține un act juridic translativ de proprietate, adică un just titlu, nefiind îndeplinite condițiile speciale prevăzute de art. 1897 C. civ.

Nu erau îndeplinite nici cerințele art. 1890 C. civ., reclamanta exercitând posesia asupra construcției din anul 1984, respectiv de 19 ani, astfel că pentru toate considerentele enunțate acțiunea nu putea fi primită.

Curtea de Apel Oradea, prin decizia civilă nr. 234/A din 22 martie 2004, a respins ca nefondat apelul declarat de C. Satu Mare împotriva sentinței civile nr. 5810 din 2 decembrie 2003 a Judecătoriei Satu Mare.

Instanța de apel a învederat că reclamanta a invocat dobândirea dreptului de proprietate asupra imobilului în litigiu, prin uzucapiune, termenul de prescripție achizitivă începând să curgă, potrivit propriilor susțineri, din 1984.

Or, în cauză erau aplicabile dispozițiile art. 27 și art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938, care reglementează două forme de uzucapiune, și anume când dreptul de proprietate s-a intabulat în temeiul unui act juridic nevalabil, iar titularul său l-a posedat cu bună-credință timp de 10 ani, respectiv când o persoană a posedat imobilul timp de 20 de ani după moartea proprietarului înscris în C.F.

Reclamanta nu a probat că a îndeplinit condițiile prescrise de textele de lege sus evocate și, prin urmare, corect i-a fost respinsă acțiunea.

În contra menționatei decizii a declarat recurs reclamanta C.C. (C.) Satu Mare, invocând motivele de casare prevăzute de art. 304 pct. 8 și 10 C. proc. civ. și susținând, în esență, că terenul pe care au edificat în anul 1984 construcția în dispută le-a fost repartizat de Primăria Municipiului Satu Mare, dată de la care l-a folosit continuu și netulburat, însă a încheiat contractul de închiriere abia în anul 1990.



La nivelul anului 1984, pentru edificarea clădirii nu era nevoie de autorizație de construcție și din această perspectivă sunt incidente dispozițiile art. 1897 C. civ., potrivit cărora justa cauză este orice titlu translativ de proprietate, precum vânzarea, schimbul etc., iar la ultima rubrică intră și construcția proprie, cum este și cazul celei din speță.

Timp de 19 ani cât a folosit construcția, nu a fost tulburată în posesie, deoarece este de notorietate că respectiva clădire îi aparține în proprietate. Prin urmare, reclamanta a conchis că era îndrituită să i se recunoască dreptul de proprietate ce urmează a fi intabulat în C.F.

A mai precizat că nu a invocat dispozițiile art. 27 sau art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938, deoarece obținerea dreptului de proprietate prin uzucapiune este prevăzută de art. 645 C. civ., iar înscrierea acestui drept urmează a se face conform Legii nr. 7/1996.

Recursul nu este fondat.

Reclamanta a susținut constant că a edificat construcția în litigiu în anul 1984 din profiturile ce le-a obținut din propria activitate, pe un teren atribuit de primărie, și că la timpul respectiv legislația în vigoare nu prevedea obligativitatea obținerii în prealabil a unei autorizații de construcție. A mai invocat faptul că a stăpânit construcția timp de 19 ani anterior promovării acțiunii, că posesia exercitată întrunea condițiile art. 1847 C. civ., în sensul că a fost continuă, neîntreruptă, publică și sub nume de proprietar și că însăși existența construcției constituia ceea ce art. 1897 C. civ. denumea justa cauză, astfel că, potrivit alin. (3) din art. 1897 C. civ., a dobândit dreptul de proprietate asupra acesteia prin prescripția achizitivă de scurtă durată (10-20 ani), fiind și de bună-credință.

Instanțele, cu argumentele deja evocate, au respins cererea reclamantei. Soluția este corectă.

Necontestat în cauză este că imobilul în dispută a fost edificat pe un teren proprietate de stat înscris în C.F. nr. 24448 Satu Mare. Reclamanta a pretins că a ridicat respectiva construcție în anul 1984 și că nu deținea documentele necesare, deoarece, pe de o parte, la acea dată nu era obligatorie obținerea unei autorizații de construcție, iar, pe de altă parte, a folosit fonduri din profiturile obținute din activitatea proprie iar nu cele înscrise la capitolul investiții.

Or, la acea dată era în vigoare atât Decretul nr. 144/1958, cât și Legea nr. 58/1974, respectiv Legea nr. 8/1977, acte normative care prevedeau expres obligativitatea existenței autorizației de construire anterior începerii oricărei lucrări de edificare a unei construcții, autorizație ce era obligatorie și în cazuri de supraetajare, modificări

constructive sau alte lucrări prin executarea cărora s-ar fi putut afecta rezistența unei construcții.

Cum, în speță, reclamanta a executat lucrarea, conform afirmațiilor din recurs, fără să fi obținut o autorizație prealabilă cerută de legile sus enunțate, aceasta nu putea invoca buna-credință, iar lipsa documentației tehnice necesare, lipsa dovezii plăților făcute pentru realizarea investiției nu fac credibilă nici afirmația că ar fi edificat-o din fonduri proprii.

Pe de altă parte, la data respectivă, în principiu, nu se putea construi de către o persoană fizică sau juridică de tip cooperatist pe un teren proprietate de stat, întrucât, conform Constituției, dreptul de proprietate de stat era inalienabil, insesizabil și imprescriptibil. Mai mult, reclamanta nu a probat că în 1984 i s-ar fi atribuit în folosință, respectiv închiriat de către stat terenul în discuție.

Prin urmare, ceea ce putea invoca reclamanta era doar stăpânirea în fapt a construcției începând cu anul 1984.

Astfel fiind, corect instanțele au reținut că în speță nu erau incidente dispozițiile art. 1897 C. civ., reclamanta neputând prezenta vreun titlu translativ de proprietate cu privire la imobil și nici nu putea invoca buna-credință în lipsa unei autorizații de construcție.

Mai mult, cel puțin până la Constituția din 1991, nu se putea prescrie proprietatea de stat și nici nu se putea cere constituirea unui dezmembrământ al dreptului de proprietate de stat, în speță dreptul de superficie, avându-se în vedere atributele acestui tip de proprietate deja evocate și care astăzi aparțin doar domeniului public al statului.

Astfel fiind, reclamanta nu putea invoca prescripția achizitivă, chiar și cea de scurtă durată, pentru a pretinde că ar fi dobândit un drept de proprietate asupra construcției în litigiu.

Pe cale de consecință, susținerile contrare din motivele de recurs nu pot fi primite.

În fine, prin întâmpinare atât la instanța de fond, cât și în apel, pârâtul Municipiul Satu Mare, prin Primar, a invocat dispozițiile art. 27 și art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938 pentru unificarea dispozițiilor privitoare la cărțile funciare, care reglementează doar două cazuri în care se poate invoca uzucapiunea, ca mod de dobândire a dreptului de proprietate, în sistemul de proprietate bazat pe C.F, cum este și cazul prezent, și a învederat că cele două situații nu se regăsesc în speță și faptul că textele legale menționate se aplică în continuare, conform art. 72 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, până la data finalizării lucrărilor cadastrale și a registrelor de publicitate imobiliară pentru întreg teritoriul administrativ al județului respectiv, ceea ce nu s-a probat că ar fi avut loc.



Fiind vorba de un mijloc de apărare formulat de pârât, instanțele aveau obligația să-l analizeze, ceea ce de altfel au și făcut, iar recurenta, dacă avea argumente, putea, la rândul ei, să producă dovezi pentru a combate menționata apărare, ceea ce însă nu a avut loc.

Astfel fiind, și motivul de recurs prin care se critica examinarea de către instanțe a acestui aspect pe considerentul că recurenta nu ar fi invocat dispozițiile art. 21 și art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938, este neîntemeiat.

Față de cele ce preced, recursul a fost respins ca nefondat.

### 88. Uzucapiune de 10 ani. Regim de carte funciară. Aplicabilitatea dispozițiilor Decretului-lege nr. 115/1938 și nu a art. 1895 C. civ.

Decretul-lege nr. 115/1938, art. 27, art. 28
C. civ., art. 1895

**În regim de carte funciară nu este aplicabil art. 1895 C. civ., care reglementează uzucapiunea, întrucât această instituție este reglementată de art. 27 și art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938, dispoziții care se aplică cu prioritate față de Codul civil.**

*I.C.C.J., Secția civilă,*
*decizia nr. 938 din 11 martie 2003*

Prin cererea înregistrată la data de 28 noiembrie 2001 sub nr. 10888 pe rolul Tribunalului Cluj, reclamanții M.Ș., M.G. și N.M. (născută M.), în contradictoriu cu Consiliul local Cluj-Napoca, au solicitat instanței ca, prin hotărârea pe care o va pronunța, să anuleze dispoziția nr. 3081 din 12 noiembrie 2001 emisă de către pârâtă și să se constate că neîntemeiat a fost respinsă cererea lor privind acordarea de măsuri reparatorii pentru imobilul situat în str. Plevnei nr. 57-64, respectiv str. Dobrogei nr. 60-66, teren în suprafață de 3 iughări și 1068 stânjeni înscris în CF a Orașului Cluj sub nr. 4308 cu nr. top.16133/3 și 16132/2.

În motivarea cererii, reclamanții au arătat că ei sunt moștenitorii lui M.T., care era proprietar prin cumpărare printr-un act sub semnătură privată a terenului în litigiu. S-a mai arătat că autoarea lor a fost

deposedată, prin decizia nr. 52648/IV/963 din 22 octombrie 1958, abuziv de acest teren.

Tribunalul Cluj, Secția civilă, prin sentința nr. 41 din 15 februarie 2002, a respins acțiunea formulată de către reclamanți ca nefondată, reținându-se, în esență, că actul sub semnătură privată încheiat la data de 24 februarie 1948 a produs efecte numai între părțile contractante, dar, conform prevederilor Decretului-lege nr. 115/1938, nu poate face dovada dreptului de proprietate al autoarei reclamanților.

Curtea de Apel Cluj, prin decizia civilă nr. 75 din 30 mai 2002, a respins ca nefondat apelul formulat de către reclamanți împotriva sentinței pronunțate de către Tribunalul Cluj.

Pentru a pronunța această hotărâre, instanța de apel a constatat că înscrisul sub semnătură privată invocat de către reclamanți și în legătură cu care susțin că reprezintă titlul lor de proprietate nu poate fi apreciat în acest sens, pentru că el nu este încheiat în formă autentică și nu a fost intabulat.

Instanța de apel a reținut, de asemenea, că nici susținerea reclamanților că ar fi dobândit terenul prin prescripția achizitivă de 10 ani conform prevederilor art. 1895 C. civ. nu este fondată, pentru că aceste norme nu sunt incidente în speță, întrucât dreptul de proprietate se poate dobândi prin uzucapiune numai în cele două situații prevăzute de art. 27 și art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938, care nu sunt îndeplinite în cauză.

Împotriva acestei decizii reclamanții au declarat recurs, invocând prevederile art. 304 pct. 9 C. proc. civ. S-a susținut că în mod greșit instanța de apel a apreciat că dovada proprietății se poate face numai cu acte autentice, când prevederile Legii nr. 10/2001 nu prevăd acest lucru, iar Legea nr. 18/1991 prevede că această dovadă se poate face chiar cu martori.

S-a mai susținut, de asemenea, că în mod greșit instanța a apreciat că dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune este posibilă numai în cazurile prevăzute de art. 27 și art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938, cu toate că art. 1895 C. civ. nu a fost abrogat, deci se aplică în speță.

Reclamanții-recurenți au mai susținut că este necesară admiterea recursului și pentru a le da posibilitatea să poată administra probe în completarea probei cu înscrisul sub semnătură privată.

De menționat că, la data de 18 februarie 2003, cu mult peste termenul legal de declarare a recursului față de data la care a fost primită comunicarea hotărârii pronunțate de Curtea de Apel Cluj – respectiv 14, 17, 19 iunie 2002 –, recurenții au depus o cerere prin care au formulat „precizări" la recursul declarat inițial în termen legal la data de 25 iunie 2002.



În această „precizare", reclamanții au arătat, în primul rând, că în realitate lor li s-a reconstituit dreptul de proprietate prin sentința civilă nr. 2063 din 23 februarie 1993 a Judecătoriei Cluj-Napoca și s-a dispus și punerea lor în posesie prin sentința civilă nr. 3953 din 20 octombrie 1994 a Tribunalului Cluj, în baza prevederilor Legii nr. 18/1991, dar, sfătuiți greșit, au solicitat obținerea de măsuri reparatorii și pe Legea nr. 10/2001.

În al doilea rând, au arătat că înțelege să renunțe la dreptul pretins în baza Legii nr. 10/2001, dar să se admită recursul formulat.

O a treia susținere a fost aceea că în mod greșit instanțele au considerat că nu au titlul de proprietate, când actul sub semnătură privată pe care l-au invocat a căpătat dată certă.

În esență, prin toate aceste trei susțineri, reclamanții au solicitat admiterea recursului.

Recursul este nefondat.

S-a reținut în primul rând că se vor analiza numai motivele formulate în termenul legal prevăzut de art. 301 C. proc. civ. (respectiv 15 zile de la comunicarea hotărârii), nu și cele menționate în așa-numitele „precizări" la recurs care au fost depuse cu mult peste termenul legal.

Recursul reclamanților se întemeiază pe prevederile art. 304 pct. 9 C. proc. civ. și sub acest aspect s-a reținut că, în conformitate cu art. 3 din Legea nr. 10/2001, sunt îndreptățiți la măsuri reparatorii constând în restituirea în natură sau, după caz, prin echivalent persoanele fizice proprietari ai imobilelor la data preluării abuzive a acestora și, conform art. 4 din aceeași lege, de prevederile legii beneficiază și moștenitorii persoanelor fizice îndreptățite.

În consecință, solicitantul trebuia să facă dovada că el era titularul dreptului de proprietate la data preluării abuzive a imobilului.

În cazul în speță, instanțele de fond și apel au făcut o aplicare corectă a legii, în sensul că, în sistemul de publicitate imobiliară prin cărți funciare, transferul dreptului de proprietate operează de la înstrăinător la dobânditor, prin înscrierea în cartea funciară [efectul constitutiv de drepturi al înscrierii conform art. 17 alin. (1) din Decretul-lege nr. 115/1938].

Înscrisul sub semnătură privată încheiat la data de 24 februarie 1948, nefiind încheiat în formă autentică și nici intabulat, nu este în

măsură să facă dovada dreptului de proprietate, pentru considerentele mai înainte arătate.

Nici cea de-a doua susținere a recurenților cu privire la aplicarea greșită a legii în legătură cu dobândirea dreptului de proprietate prin prescripția achizitivă de 10 ani conform prevederilor art. 1895 C. civ. nu este fondată, pentru că instanțele au apreciat corect că dispozițiile art. 1895 C. civ. nu sunt incidente în speță, deoarece, conform normelor prevăzute de art. 27 și art. 28 din Decretul-lege nr. 115/1938, dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune este posibilă numai în condițiile textelor de lege mai înainte menționate.

Astfel fiind, s-a reținut că nici una din criticile formulate de către recurenți nu este fondată, instanțele făcând în cauză o aplicare corectă a legii, motiv pentru care recursul a fost respins ca neîntemeiat.

## §18. Preluarea imobilului de către stat pentru neplata impozitelor. Relevanța stabilirii persoanei căreia îi revenea sarcina plății

### 89. Preluare imobil pentru neplata impozitelor. Bună-credință. Persoana în sarcina căreia era obligația de plată a impozitelor

**Nu se poate invoca buna-credință în situația în care cauza care a generat preluarea imobilului de către stat nu este imputabilă fostului proprietar, ci celui care o invocă.**

**Astfel, chiriașul care a dobândit un imobil preluat de stat pentru neplata impozitelor nu poate invoca buna sa credință, în condițiile în care, atât prin contractul de închiriere încheiat cu fostul proprietar, cât și prin dispozițiile legale de la acea dată, se stipula obligația sa de plată a impozitelor.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 3067 din 23 martie 2006*

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Tulcea s-a contestat, în condițiile art. 24 din Legea nr. 10/2001, decizia nr. 1 din 17 august 2001, emisă de Cooperativa de Consum „Consumcoop" Baia, județul Tulcea.

În motivarea cererii, s-a arătat că prin decizia menționată s-a respins notificarea prin care reclamantele au solicitat să le fie retrocedat imobilul situat în comuna Baia, ce a aparținut autorului lor A.D., fiind preluat ilegal de stat și vândut la licitație publică pârâtei.



La 9 ianuarie 2002, reclamantele și-au precizat cererea, arătând că solicită restituirea în natură a unui corp de casă și a suprafeței de teren de 4000 mp, precum și acordarea de despăgubiri în cuantum de 800 milioane lei pentru partea din clădire demolată.

Pe parcursul judecății, s-a depus la dosar decizia nr. 1 din 29 ianuarie 2002, emisă de Cooperativa de consum „Consumcoop" Baia, care a anulat decizia nr. 1/2001 și a trimis notificarea reclamantelor la Consiliul Local Baia pentru stabilirea de măsuri reparatorii.

Tribunalul Tulcea, prin sentința civilă nr. 1672 din 26 septembrie 2002, a admis acțiunea formulată de reclamante și a dispus restituirea în natură a imobilului, reținând, în esență, că titlul statului nu poate fi considerat valabil, în condițiile în care pentru pretinsa neplată a impozitelor a fost urmărită casa de locuit, iar rechiziția anterioară nu a operat transferul proprietății.

Pe de altă parte, s-a arătat că există dovezi în sensul că impozitele erau achitate la zi de către autorul reclamanților, ceea ce evidențiază caracterul abuziv al executării silite și al dobândirii bunului de către stat.

Prin decizia civilă nr. 134 din 12 noiembrie 2002, Curtea de Apel Constanța a respins ca nefondat apelul declarat de pârâtă, reținând că imobilul a fost preluat de stat fără titlu valabil, astfel încât vânzarea la licitație a fost nelegală, iar deciziile anterioare ale Curții de Apel Constanța nu au autoritate de lucru judecat în această cauză, întrucât s-au pronunțat asupra unor acțiuni având alte temeiuri juridice.

Împotriva acestei decizii a declarat recurs pârâta, recurs ce a fost admis prin decizia civilă nr. 4722 din 13 noiembrie 2003 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, care a casat ambele hotărâri și a trimis cauza spre rejudecare aceluiași tribunal.

În considerentele deciziei menționate, instanța supremă a reținut că instanțele s-au ocupat de problema caracterului abuziv al preluării imobilului de către stat, fără să examineze apărarea pârâtei, în sensul că a dobândit bunul la licitație publică, adjudecându-l cu bună-credință, iar titlul său nu a fost desființat.

S-a considerat că, deși prin decizia irevocabilă nr. 82/1997 pronunțată de Tribunalul Ialomița s-a constatat că autorul reclamantelor nu datora impozite restante și, deci, executarea silită a fost nelegală, nu înseamnă, *ipso facto*, că și titlul pârâtei este lovit de nulitate. S-a

stabilit că trebuie analizate efectele bunei-credinţe invocate de pârâtă, ca şi posibilitatea anulării actului de adjudecare din 1960.

Totodată, Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, prin decizia de casare, a reţinut că instanţele au răspuns într-un mod sumar excepţiei autorităţii de lucru judecat în raport de decizia civilă nr. 794/1997 a Curţii de Apel Constanţa, pronunţată într-o cauză având alt temei juridic.

După trimiterea cauzei spre rejudecare, Tribunalul Tulcea, prin sentinţa civilă nr. 1507 din 15 iulie 2004, a respins excepţia autorităţii de lucru judecat şi a admis acţiunea, dispunând anularea deciziilor emise de pârâtă, cu consecinţa restituirii în natură a imobilului situat în comuna Baia, judeţul Tulcea, compus din clădire cu 7 camere, hol şi teren aferent de 1200 mp, astfel cum a fost individualizat în expertiza efectuată de expert.

Prima instanţă a reţinut că imobilul în litigiu a fost preluat de stat fără titlu valabil şi vândut la licitaţie în mod nelegal, fapt cunoscut de pârâtă, întrucât aceasta era chiriaşa imobilului adjudecat, iar, potrivit normelor în vigoare la acea dată, respectiv art. 28 din H.C.M. nr. 1509/1953 şi art. 43 din Decretul nr. 78/1952, din chiria pe care era obligată să o achite lunar se reţinea o cotă de impozit de 70% în sarcina proprietarului, calculată la suma rămasă după scăderea impozitului pe clădiri.

S-a avut în vedere că titlul invocat de pârâtă nu este valabil, fiind desfiinţat prin decizia nr. 82/A/1997 a Tribunalului Ialomiţa, iar buna-credinţă a acesteia nu poate fi reţinută.

În ceea ce priveşte excepţia autorităţii de lucru judecat, s-a considerat că aceasta este neîntemeiată, întrucât prin decizia civilă nr. 794/1997 s-a soluţionat o acţiune în revendicare, iar prin decizia civilă nr. 388/1998 s-a soluţionat contestaţia în anulare la decizia civilă nr. 794, pe când obiectul prezentului litigiu îl reprezintă o contestaţie formulată în temeiul Legii nr. 10/2001.

Împotriva sentinţei menţionate a declarat apel Cooperativa de Consum Baia, criticând-o pentru nereţinerea calităţii sale de dobânditor de bună-credinţă al imobilului în litigiu, adjudecat la licitaţie publică, în condiţiile în care reclamantele nu au atacat pe căile legale procedura licitaţiei, dreptul acestora fiind prescris.

Curtea de Apel Constanţa, Secţia civilă, prin decizia civilă nr. 64/C din 19 ianuarie 2005, a respins ca nefondat apelul pârâtei, reţinând că Tribunalul Ialomiţa, prin decizia civilă nr. 82/A/1997, a respins acţiunea Secţiei financiare şi cererea de încuviinţare a vânzării silite a bunului, întrucât proprietarul nu datora statului nici o sumă de bani, motiv pentru care s-a apreciat că imobilul proprietatea autorului reclamantelor a fost preluat de stat fără titlu valabil şi vândut la licitaţie în mod nelegal.



S-a apreciat că nu sunt aplicabile dispoziţiile art. 27 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, iar excepţia autorităţii de lucru judecat a fost corect respinsă de prima instanţă, nefiind întrunite cerinţele art. 1201 C. civ., lipsind identitatea de obiect.

Împotriva deciziei menţionate a declarat recurs pârâta Cooperativa de Consum Baia, susţinând, în esenţă, că ambele hotărâri pornesc de la premisa greşită că imobilul în litigiu a fost preluat ilegal de stat, deşi acesta a fost scos la vânzare prin licitaţie, situaţie în care sunt aplicabile dispoziţiile art. 27 alin. (3), şi nu ale art. 2 lit. d) din Legea nr. 10/2001.

S-a arătat că împrejurarea că procedura licitaţiei ar fi fost viciată nu schimbă situaţia modului în care Cooperativa de Consum Baia a intrat în proprietatea imobilului, participând la o licitaţie publică, fără a avea posibilitatea să cunoască neregularităţile comise de reprezentanţii statului cu prilejul executării silite, astfel că ar fi trebuit să se reţină buna sa credinţă.

Cea de-a doua critică priveşte greşita soluţionare a excepţiei autorităţii de lucru judecat în raport cu decizia civilă nr. 794 din 17 noiembrie 1997 a Secţiei civile a Curţii de Apel Constanţa, prin care a fost respinsă irevocabil acţiunea în revendicare formulată de reclamante, cererea de restituire din ambele acţiuni demonstrând identitatea de cauză, iar identitatea de obiect fiind dată de faptul că se tinde la lăsarea în deplină proprietate a imobilului, chiar dacă se invocă un temei juridic diferit.

Prin cel de-al treilea motiv de recurs, pârâta-recurentă a invocat nepronunţarea instanţei de apel asupra apărării sale constante, în sensul că în cauză a operat prescripţia prevăzută de art. 520 C. proc. civ., aspect esenţial pentru dezlegarea pricinii, astfel cum s-a reţinut şi prin îndrumările deciziei de casare a Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie.

Analizând actele şi lucrările dosarului, raportat la criticile invocate de recurenta-pârâtă, Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie a constatat că acestea sunt neîntemeiate, având în vedere următoarele considerente:

Conform deciziei de casare, prima instanţă trebuia să analizeze valabilitatea titlului pârâtei, buna-credinţă invocată de aceasta în ceea ce priveşte dobândirea imobilului în litigiu şi existenţa sau inexistenţa autorităţii de lucru judecat.

Instanţele de fond şi de apel au analizat prin hotărârile pronunţate toate aspectele invocate. Astfel, s-a reţinut în mod corect că imobilul în litigiu a fost preluat ilegal de stat, susţinerea recurentei în sensul că „imobilul nu a fost preluat în nici un mod de stat" şi că acestuia nu îi sunt aplicabile dispoziţiile art. 2 lit. d) din Legea nr. 10/2001 fiind neîntemeiată.

Potrivit dispoziţiei legale menţionate [art. 2 lit. d) în forma anterioară modificării prin Legea nr. 247/2005], sunt imobile preluate abuziv imobilele preluate de stat pentru neplata impozitelor din motive independente de voinţa proprietarului sau cele considerate a fi abandonate, în baza unei dispoziţii administrative sau a unei hotărâri judecătoreşti, în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

Ulterior modificării Legii nr. 10/2001 prin Legea nr. 247/2005, textul menţionat enumeră în categoria imobilelor preluate abuziv imobilele preluate de stat pentru neplata impozitelor ca urmare a unor măsuri abuzive impuse de stat, prin care drepturile proprietarului nu puteau fi exercitate.

Raportat la modalitatea de preluare şi vânzarea la licitaţie către recurentă (care cunoştea situaţia juridică a imobilului pe care îl ocupa în calitate de chiriaş), situaţia imobilului în litigiu se circumscrie cazului de restituire prevăzut de art. 2 alin. (1) lit. d) din Legea nr. 10/2001.

Mai mult, art. 2 alin. (1) din Legea nr. 10/2001 prevede în mod expres că imobilele preluate în mod abuziv, indiferent de destinaţie, deţinute la data intrării în vigoare a legii de o organizaţie cooperatistă sau de orice altă persoană juridică de drept public, vor fi restituite persoanei îndreptăţite în natură.

Este nefondată critica potrivit căreia nu s-a avut în vedere că bunul litigios a fost dobândit cu bună-credinţă şi nu este imputabil recurentei faptul că procedura licitaţiei ar fi fost viciată.

Anterior dobândirii imobilului prin licitaţie, recurenta avea calitatea de chiriaş, cu obligaţia expres prevăzută de dispoziţiile legale de la acea dată (art. 28 din H.C.M. nr. 1509/1953 şi art. 43 din Decretul nr. 78/1952) de a plăti taxele şi impozitele către stat.

Aşa cum rezultă şi din adresa nr. 330818/1955 emisă de Ministerul Finanţelor, pentru spaţiile închiriate cu altă destinaţie decât cea de locuinţă, plata impozitelor incumbă chiriaşului.

Chiar în cuprinsul contractului de închiriere încheiat în anul 1959 între autorul intimatelor şi recurentă se menţionează (în ultimul paragraf) că prevederile acestuia se completează cu dispoziţiile Decretului nr. 78/1952 şi ale H.C.M. nr. 1509/1953.



Recurenta a invocat buna sa credinţă, omiţând că neplata impozitului nu era imputabilă proprietarului, ci ei însăşi, astfel că nu se poate considera că şi-a adjudecat imobilul cu destinaţia de spaţiu comercial (restaurant) fără a cunoaşte situaţia juridică a acestuia.

Cu toate acestea, deşi impozitul era achitat la zi de către autorul intimatelor, în mod abuziv s-a dispus scoaterea imobilului la licitaţie publică, recalculându-se retroactiv o majorare a impozitului, neadusă la cunoştinţa proprietarului, de 13.165 lei, în condiţiile în care chiriaşul era acela care trebuia să scadă impozitul din chiria stabilită prin contract, astfel cum rezultă şi din motivarea deciziei nr. 82/1997 a Tribunalului Ialomiţa.

Faptul că impozitul era achitat la zi rezultă din certificatele fiscale nr. 3181/1955, nr. 675/1956 şi nr. 1948/1957 eliberate de Administraţia Financiară, care atestă că autorul intimatelor nu figura cu datorii fiscale, fiind astfel evident caracterul abuziv al preluării, de vreme ce neplata s-a datorat unor motive independente de voinţa contribuabilului.

Astfel, titlul recurentei, respectiv sentinţa civilă nr. 220 din 5 martie 1960 a Tribunalului Popular Babadag, prin care s-a dispus vânzarea la licitaţie publică a imobilului (publicaţia de vânzare şi procesul-verbal de adjudecare fiind emise înainte de expirarea termenului de recurs), nu este valabil şi a fost desfiinţat irevocabil prin decizia nr. 82/A/1997 a Tribunalului Ialomiţa.

Critica formulată prin cel de-al doilea motiv de recurs, referitoare la existenţa autorităţii de lucru judecat, este, de asemenea, neîntemeiată.

Recurenta a omis faptul că litigiul se desfăşoară în cadrul procesual circumscris dispoziţiilor unei legi speciale, Legea nr. 10/2001, care prevede în art. 48 că hotărârile judecătoreşti anterioare nu constituie un impediment de solicitare a măsurilor reparatorii conform procedurii speciale prevăzute de lege.

Ca atare, nu poate exista identitate de cauză, obiect şi părţi, întrucât temeiul prezentei cereri îl reprezintă dispoziţiile Legii nr. 10/2001, şi nu dreptul comun.

Neîntemeiată este şi critica formulată prin motivele de recurs referitoare la valabilitatea titlului recurentei, întrucât nu a fost atacat în condiţiile impuse de art. 520 C. proc. civ.

Aşa cum s-a menţionat, sentinţa civilă nr. 220 din 5 martie 1960 a Tribunalului Popular Babadag, prin care s-a dispus vânzarea la licitaţie a imobilului, a fost casată, iar actul de adjudecare emis în baza

„hotărârii casate", în speță procesul-verbal de vânzare la licitație, este un act de executare desființat de drept, care, potrivit art. 311 alin. (1) și (2) C. proc. civ., nu mai poate produce efecte juridice.

De altfel, Curtea a reținut că, potrivit dispozițiilor Legii nr. 10/2001, nu era necesară o invalidare a titlului recurentei, deposedarea abuzivă fiind dovedită și cu celelalte probe aflate la dosar.

Pentru toate aceste considerente recursul a fost respins.

## §19. Răspundere pentru evicțiune

### 90. Influența bunei sau relei-credințe asupra întinderii răspunderii vânzătorului în cadrul răspunderii pentru evicțiune

C. civ., art. 1344, art. 1345, art. 1346

**Conform art. 1344 și art. 1345 C. civ., daunele datorate de vânzător pentru evicțiune reprezintă diferența dintre preț și sporul de valoare dobândit de bun între momentul perfectării contractului de vânzare-cumpărare și deposedarea cumpărătorului. În acest caz, despăgubirea cuvenită în caz de evicțiune reprezintă contravaloarea prejudiciului cauzat de producerea evicțiunii.**

**Aceste daune sunt datorate indiferent de buna sau reaua-credință și independent de cauza care a produs excedentul de valoare: împrejurări fortuite sau cheltuielile necesare ori utile făcute de cumpărător.**

**Dacă vânzătorul este de rea-credință, el este ținut să restituie chiar și cheltuielile voluptorii făcute de cumpărător (art. 1346 C. civ.).**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2194 din 16 martie 2004*

Prin acțiunea înregistrată pe rolul Tribunalului Constanța la 12 ianuarie 1999, reclamantul G.D.S. a chemat în judecată pârâții P.D., P.I.M., Z.I., pentru ca, prin sentința ce instanța va pronunța, să-i oblige pe aceștia să-i lase în deplină proprietate și liniștită posesie imobilul situat în Constanța, compus din teren în suprafață de 476 mp și construcția cu un nivel ridicată de acesta.



În motivarea acțiunii, reclamantul a arătat că a dobândit imobilul astfel: în cotă de ½, în urma decesului tatălui său G.G. (la 24 aprilie 1975) și în baza contractului de donație, fiind gratificat de donatoarea H.(fostă G.)I., autentificat sub nr. 483 din 3 martie 1998, și s-a legitimat procesual cu certificatul de moștenitor nr. 117 din 27 mai 1976 și cu înscrisul menționat.

Inițial, imobilul mai sus individualizat a fost cumpărat de părinții acestuia de la K.L. și K.I. prin contractul autentificat sub nr. 6314 la 26 august 1967.

Reclamantul a mai arătat că acesta a trecut în proprietatea Statului ca efect al Decretului nr. 223/1974 și că, ulterior, prin sentința civilă nr. 9313 din 18 iulie 1995, rămasă definitivă și irevocabilă, s-a dispus anularea deciziilor nr. 579 din 13 noiembrie 1978 și nr. 32 din 14 februarie 1979, emise de fostul Consiliu Popular al Județului Constanța, cu consecința retrocedării imobilului, dar, cu toate acestea, pârâții refuză să-l elibereze, deși prin hotărârea nr. 40 din 1 aprilie 1997 s-a realizat radierea acestuia din patrimoniul Statului.

În drept au fost invocate prevederile art. 480 și urm. C. civ.

Pârâții P.D. și P.M. au opus acțiunii reclamantului o întâmpinare, prin care au solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, apărându-se și arătând că reclamantul a mai solicitat anularea contractului de vânzare-cumpărare, încheiat în temeiul Legii nr. 112/1995, în litigiul ce a făcut obiectul dosarului nr. 8731/1998 al Judecătoriei Constanța.

Această acțiune a fost respinsă, prin sentința civilă nr. 1872 din 2 februarie 1999, soluție ce a fost confirmată în apel, pe rolul instanțelor fiind judecarea recursului în acea cauză.

Aceeași pârâți au formulat și cerere reconvențională, solicitând obligarea reclamantului G.D.S. la plata contravalorii îmbunătățirilor aduse imobilului, evaluate la 10.000.000 lei, și instituirea unui drept de retenție până la achitarea acestora.

Cu caracter de cerere de chemare în garanție, reconvenienții au solicitat obligarea Consiliului Local Constanța și RA E.D.P.P. Constanța, în principal, la oferirea unui spațiu de locuit și, în subsidiar, la plata contravalorii imobilului vândut. La termenul din 1 noiembrie 2000, reclamantul a înțeles să renunțe la judecată și a depus declarație autentificată sub nr. 3819 din 30 octombrie 2000.

Prin sentința civilă nr. 369 din 13 iunie 2001, Tribunalul Constanța a luat act de renunțarea la judecata acțiunii principale formulate de reclamant, prin mandatarul V.S., în contradictoriu cu pârâții-recon-

venienţi P.D., P.I.M., Z.I. şi chemaţii în garanţie RA E.D.P.P. Constanţa, Consiliul Local Constanţa.

A admis cererea reconvenţională formulată de pârâţii P.D. şi P.M., a obligat reclamantul la 67.959.000 lei reprezentând contravaloarea îmbunătăţirilor aduse imobilului, a admis în parte cererea de chemare în garanţie, a obligat chematele în garanţie la plata sumei de 136.943.040 lei reprezentând preţul reactualizat al imobilului.

A respins cererea având ca obiect repartizarea unui alt spaţiu locativ.

Pentru a hotărî astfel, instanţa a reţinut, în esenţă, că s-a admis acţiunea reclamanţilor H.I. şi G.D.F., în contradictoriu cu pârâtul RA C.U. Constanţa, Consiliul Judeţean Constanţa, s-a dispus anularea deciziilor nr. 579 din 13 noiembrie 1975 şi nr. 32 din 14 februarie 1979 ale fostului Comitet Executiv al Consiliului Popular Judeţean şi a fost retrocedat imobilul din Constanţa.

Ulterior, prin decizia nr. 1208 din 13 septembrie 2000, Curtea de Apel Constanţa a admis recursul declarat împotriva deciziei nr. 3451/1999, a casat decizia recurată, precum şi sentinţa instanţei de fond şi a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 27074 din 30 septembrie 1996 încheiat între pârâţii RA E.D.P.P. Constanţa şi P.D. şi P.M., cu consecinţa evacuării pârâţilor din imobil.

Potrivit probatoriilor administrate (expertiza tehnică preţuitoare a valorii îmbunătăţirilor), instanţa şi-a însuşit punctul de vedere şi concluziile expertului, care a stabilit că pârâţii-recurenţi au adus imobilului îmbunătăţiri în valoare de 67.959.000 lei, aşa încât cu acest spor de valoare reclamantul, căruia i-a fost retrocedat imobilul, şi-a mărit patrimoniul, printr-o îmbogăţire fără justă cauză.

Apreciind incidente în cauză prevederile art. 1341 C. civ., instanţa a reţinut că vânzătorul datorează cumpărătorului evins toate obligaţiile stipulate de textul legal invocat.

Astfel, „când vânzătorul este răspunzător de evicţiune, cumpărătorul, dacă este evins, are dreptul de a cere de la vânzător: restituirea preţului, fructele (dacă este dator a le întoarce proprietarului care l-a evins), spezele instanţei deschise de dânsul în contra vânzătorului şi ale celei deschise de evingător în contra sa, daunele-interese şi spezele contractului de vindere".

Cum, în cauză, pârâţii-reconvenienţi au fost evinşi de reclamant, chematele în garanţie RA E.D.P.P. Constanţa, în calitate de vânzătoare în contractul încheiat, şi Consiliul Local Constanţa, în proprietatea căruia s-a aflat imobilul la data vânzării, au a răspunde pentru evicţiunea totală a cumpărătorilor P.D. şi P.M.I.



Stabilind întinderea obligaţiei de garanţie a vânzătorului pentru evicţiune, instanţa a socotit că persoanele chemate în garanţie vor fi obligate la plata preţului pentru imobilul vândut, ce va fi reactualizat conform indicelui de inflaţie, pentru a acoperi prejudiciul suferit de cumpărător, prin creşterea preţului între data încheierii contractului şi data producerii evicţiunii în temeiul art. 1342-1344 C. civ.

Astfel, preţul reactualizat (avans, rate), incluzând cheltuielile contractului, este de 136.943.040 lei.

Cât priveşte petitul privind repartizarea unui alt spaţiu locuit, instanţa l-a respins, cu motivarea din finele considerentelor sentinţei.

Împotriva acestei hotărâri au declarat apel reclamantul şi pârâţii P.D., P.I.M., N.L.G. şi chemata în garanţie RA E.D.P.P. Constanţa, criticând-o pentru nelegalitate şi netemeinicie.

În ceea ce priveşte apelul reclamantului, instanţa l-a apreciat ca tardiv, în raport de dispoziţiile art. 284 alin. (1) C. proc. civ., care stipulează că termenul de apel este de 15 zile de la comunicarea hotărârii, dacă legea nu dispune altfel, şi l-a respins, reţinând în considerentele deciziei nr. 24/C din 17 martie 2003 că reclamantul, prin mandatar, nu a indicat schimbarea de domiciliu, neconformându-se prevederilor art. 98 C. proc. civ.

Din conţinutul deciziei de comunicare a sentinţei civile nr. 369 din 13 iunie 2001 a Tribunalului Constanţa rezultă că hotărârea a fost comunicată la domiciliul mandatarului V.S., la data de 13 iunie 2001, dar, cum mandatarul nu mai locuia la această adresă, noul proprietar nu a permis afişarea, astfel că dovada de comunicare a fost restituită.

Apelul reclamantului a fost înregistrat la 28 septembrie 2001, peste termenul legal de 15 zile libere, defipt de dispoziţiile art. 284 alin. (1) şi art. 101 C. proc. civ.

Prin aceeaşi decizie, instanţa de control judiciar ordinar a respins şi apelurile pârâţilor P.D., P.I.M., N.M.G. şi chematei în garanţie RA E.D.P.P. Constanţa.

Prin prisma motivelor invocate, apelul pârâţilor mai sus menţionaţi a criticat soluţia instanţei de fond pentru respingerea petitului privind obligarea chematelor în garanţie Consiliul Local Constanţa şi RA E.D.P.P. Constanţa la oferirea unui spaţiu de locuit echivalent celui din str. P.; ignorarea reparării în natură a prejudiciului, deşi această formă de reparaţie primează şi numai dacă aceasta nu este posibilă se aplică principiului restituirii prin echivalent.

Au fost indicate în cuprinsul motivelor de apel ambele forme de răspunderi contractuale şi delictuale, ca temei al obligației de reparație ce revine statului, prin instituțiile sale abilitate.

S-a criticat, totodată, omisiunea instanței de a stabili corect întinderea obligației de dezdăunare şi cu „excedentul de valoare" de care cumpărătorii evinşi au fost privați, respectiv s-a solicitat obligarea vânzătorului la plata sumei de 310.825.000 lei, precum şi reactualizarea contravalorii îmbunătățirilor stabilite.

Chemata în garanție RA E.D.P.P. Constanța a invocat critici referitoare la greşita soluționare a cererii de chemare în garanție şi a arătat că în mod eronat s-a dispus obligarea acesteia la restituirea către pârâți a prețului reactualizat al imobilului, întrucât, în calitate de vânzător, a încasat numai un comision de 1% din prețul de vânzare, restul de 99% fiind virat la bugetul Statului, în temeiul art. 9 alin. (5) din Legea nr. 112/1995 şi al art. 7 din Normele metodologice de aplicare a acestei legi.

Apelul pârâților a fost respins de instanță, cu motivarea că reactualizarea sumelor menționate, cu procentul inflațional corespunzător, se poate realiza cu ocazia executării prin executorul judecătoresc, urmând procedura prevăzută de art. $371^2$ C. proc. civ.

În lumina acestor considerații, instanța de apel a respins efectuarea unei expertize contabile, ce a fost solicitată în considerarea caracterului devolutiv specific acestei căi de atac.

S-a menținut motivarea primei instanțe în ceea ce priveşte efectele obligației de garanție pentru evicțiune stabilită în sarcina vânzătorului.

În ceea ce priveşte motivele de apel ale chematei în garanție, acestea au fost apreciate ca nefondate, întrucât, conform prevederilor art. 1342 şi art. 1343 C. civ., în cazul evicțiunii totale, vânzătorul trebuie să restituie integral prețul primit, indiferent de micşorarea valorii lucrului, fie şi din neglijența cumpărătorului.

Cât priveşte răspunderea chematei în garanție RA E.D.P.P. Constanța, aceasta este angajată în cauză, dată fiind calitatea de vânzătoare a acestei societăți, instanța de control judiciar ordinar considerând că pe tărâmul răspunderii evicționale vânzătoarea este ținută să restituie integral prețul plătit de cumpărător, indiferent de destinația prețului.

S-a reținut, totodată, că RA E.D.P.P. Constanța poate, la rându-i, să se îndrepte împotriva Statului, reprezentat de Ministerul Finanțelor Publice, pentru profitul încasat de acesta din urmă în numele vânzătorului.



Şi această decizie a făcut obiectul exercitării căii extraordinare de atac a recursului, de către pârâți şi chemata în garanție RA E.D.P.P. Constanța.

Recursul pârâților, prin prisma motivelor invocate, a criticat soluția instanței de apel pentru aplicarea greşită a legii, prin respingerea petitului privind obligarea chematelor în garanție Consiliul Local Constanța şi RA E.D.P.P. Constanța la oferirea unui spațiu de locuit echivalent celui din str. P.; ignorarea şi încălcarea principiului reparației în natură a prejudiciului şi, numai în măsura imposibilității de aplicare a acestuia, restituirea prin echivalent, ca modalitate subsidiară de dezdăunare; aprecierea greşită a întinderii obligației de evicțiune a vânzătorului şi identificarea acesteia doar cu prețul reactualizat al imobilului vândut, fără a se socoti şi sporul de valoare între momentul încheierii contractului şi data deposedării.

S-a reproşat instanței de control judiciar ordinar respingerea probei cu expertiză tehnică de specialitate, care să stabilească valoarea reală a despăgubirii, în considerarea dispozițiilor art. 1344 C. civ., cu luarea în calcul a excedentului de valoare cu privire la imobil, precum şi nelegalitatea prevăzută de pct. 9 al art. 304 C. proc. civ., în sensul că aceeaşi instanță a făcut o aplicare greşită a dispozițiilor art. $371^2$ C. proc. civ.

Mai precis, aceasta a socotit că reactualizarea se face de către executorul judecătoresc, odată cu executarea hotărârii, în conformitate cu textul procedural evocat, şi că, în lipsa unei expertize contabile de reactualizare a sumei la care au fost obligate chematele în garanție de la rămânerea definitivă a hotărârii până la data plății efective, ar însemna ca obligația de dezdăunare să nu se realizeze integral, într-un cuantum care să includă daunele-interese (art. 1344 şi art. 1345 C. civ.).

Chemata în garanție RA E.D.P.P. Constanța a dezvoltat criticile pe care le-a încadrat în pct. 9 şi 10 ale art. 304 C. proc. civ., sub aspectele legate de greşita soluționare a cererii de chemare în garanție, şi a invocat excepția lipsei calității procesuale pasive.

În acest sens, din înscrisurile depuse la dosar rezultă că aceasta nu a fost beneficiara prețului vânzării imobilulu, decât în privința unui comision de 1%, iar avansul în sumă de 10.863.221 lei (din valoarea totală a imobilului, de 24.471.168 lei) a fost virat în contul Admi-

nistrației Financiare Constanța și, cu începere din anul 1997, ratele încasate au fost și ele virate în contul D.G.F.P. Constanța.

În contextul arătat, cel care trebuie să răspundă pentru sumele încasate este Ministerul Finanțelor Publice.

În motivele de recurs au fost evidențiate și analizate condițiile răspunderii vânzătorului pentru evicțiune și s-a arătat că acestea nu sunt întrunite în ceea ce privește RA E.D.P.P. Constanța. În consecință, s-a solicitat admiterea recursului și respingerea acțiunii ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuală.

Prin prisma motivelor invocate, instanța a admis recursul pârâților și a respins ca nefondat pe cel declarat de chemata în garanție RA E.D.P.P. Constanța, pentru considerentele ce succed:

Reclamantul G.D.S. a învestit Tribunalul Constanța cu o acțiune prin care a solicitat retrocedarea imobilului situat în Constanța, intrat în proprietatea Statului în baza Decretului nr. 223/1974.

Acesta și-a dovedit legitimarea procesuală activă, în raport cu autorii ce au fost proprietarii imobilului a făcut dovada dreptului de proprietate și a depus la dosar sentința civilă nr. 9313 din 18 iulie 1995, rămasă definitivă și irevocabilă, hotărârea judecătorească prin care s-a dispus anularea deciziilor nr. 579 din 13 noiembrie 1978 și nr. 32 din 14 februarie 1979 emise de fostul Consiliu Popular al Județului Constanța, cu consecința retrocedării imobilului.

Expresie a principiului disponibilității ce guvernează procesul civil, instanța a luat act de renunțarea reclamantului la acțiunea acestuia, manifestare de voință care a îndeplinit toate cerințele de formă și de fond pentru a produce efecte juridice.

Cum cadrul procesual a fost conturat cu o întâmpinare, o cerere reconvențională a pârâților P.D. și P.I.M., precum și cu o cerere de chemare în garanție a Consiliului Local Constanța și RA E.D.P.P. Constanța, instanța a soluționat pricina în limitele cadrului creat.

Instanța a soluționat cererile, admițând-o pe cea reconvențională, cu obligarea reclamantului la 67.959.000 lei reprezentând contravaloarea îmbunătățirilor, și a admis în parte cererea de chemare în garanție, obligând chematele în garanție la plata sumei de 136.943.040 lei reprezentând prețul reactualizat al imobilului.

Prin decizia nr. 1208 din 13 septembrie 2000, Curtea de Apel Constanța a admis recursul, a casat decizia nr. 3451/1999 și sentința instanței de fond și a constatat nulitatea absolută a contractului nr. 27074 încheiat între RA E.D.P.P. Constanța și pârâții-reclamanți P.D. și P.I.M.



În situația de fapt expusă, instanța a stabilit, în drept, că vânzătorul răspunde pentru obligația de evicțiune izvorâtă din tulburarea cumpărătorului în exercitarea dreptului său de proprietate.

În aceste condiții, a fost angajată răspunderea RA E.D.P.P. Constanța, întrucât, în calitate de vânzătoare și debitoare a obligației de garanție pentru evicțiune, aceasta datorează cumpărătorilor evinși restituirea integrală a prețului, valoarea fructelor civile pe care a fost obligat să le înapoieze celui evins, daune-interese, în înțelesul obligației de garanție reglementate de dispozițiile art. 1337-1351 C. civ., care reprezintă sediul materiei acestei răspunderi.

Instanța de control judiciar ordinar a respins apelurile reclamantului, pârâților și chematei în garanție, păstrând soluția și motivarea instanței de fond.

Recursul pârâților se privește ca fondat, prin prisma motivelor invocate, întrucât, în ceea ce privește întinderea și cuantumul obligației de dezdăunare, criticile expuse sunt pertinente.

Pe cale de consecință, este întemeiată critica pârâților în sensul că instanța de control judiciar ordinar, în considerarea caracterului devolutiv al acestei căi de atac, nu a încuviințat o expertiză contabilă având ca obiectiv stabilirea corectă a dezdăunării.

Astfel, conform art. 1344 și art. 1345 C. civ., daunele datorate de vânzător pentru evicțiune reprezintă diferența dintre preț și sporul de valoare dobândit de bun între momentul perfectării contractului de vânzare-cumpărare și deposedarea cumpărătorului. În acest caz, despăgubirea cuvenită în caz de evicțiune reprezintă contravaloarea prejudiciului cauzat de producerea evicțiunii.

Aceste daune sunt datorate indiferent de buna sau reaua-credință și independent de cauza care a produs excedentul de valoare: împrejurări fortuite sau cheltuielile necesare ori utile făcute de cumpărător.

Dacă vânzătorul este de rea-credință, el este ținut să restituie chiar și cheltuielile voluptuarii făcute de cumpărător.

Este unanim recunoscut în practica judiciară că, în afară de acțiunea în regres în contra vânzătorului, cumpărătorul îl poate acționa și pe terțul evingător, cerându-i despăgubirile pentru cheltuielile și îmbunătățirile ce le-a adus bunului și care i-au sporit valoarea și, cum terțul evingător profită de aceste cheltuieli și îmbunătățiri, el va trebui să-l despăgubească pe cumpărător, iar vânzătorul va fi garantat în subsidiar.

Sub acest aspect, al întinderii obligației de dezdăunare, instanțele au omis a dispune efectuarea unei expertize contabile care să stabi-

lească: sporul de valoare al imobilului și reactualizarea sumei la care au fost obligate chematele în garanție Consiliul Local Constanța și RA E.D.P.P. Constanța (136.943.040 lei) la data plății efective.

Greșit a apreciat instanța de apel că această reactualizare poate fi făcută în condițiile prevăzute de art. $371^2$ C. proc. civ., prin intermediul executorului judecătoresc, și, ca atare, motivul de recurs ce vizează această critică este, de asemenea, fondat.

Potrivit textului procedural citat [art. $373^1$ pct. 2 alin (1)], „cererea de executare silită se depune la executorul judecătoresc, dacă legea nu dispune altfel. Executorul judecătoresc va solicita încuviințarea executării de către instanța de executare, căreia îi va înainta, în copie, cererea creditorului și titlul executor".

În raportul juridic dedus judecății, cuantumul obligației fixate în sarcina chematelor în garanție este neîndestulător și nu poate fi stabilit arbitrar, în lipsa unei expertize contabile.

Aceasta, cu atât mai mult cu cât nu se cunoaște, deci este incert, momentul plății efective și aplicarea indicelui de inflație, care trebuie calculat prin raportare la momentul plății.

Pentru considerentele expuse, recursul pârâților a fost admis, cu consecința schimbării în parte a deciziei nr. 24/C din 17 martie 2003, în sensul admiterii apelului pârâților împotriva sentinței civile nr. 369 din 13 iunie 2001 a Tribunalului Constanța.

A fost modificată sentința apelată, în sensul că suma la care au fost obligate chematele în garanție a fost reactualizată la data plății efective.

Au fost menținute celelalte dispoziții ale hotărârilor pronunțate.

În ceea ce privește recursul declarat de chemata în garanție RA E.D.P.P. Constanța, acesta a fost respins ca nefondat, în temeiul art. 312 alin. (1) teza a II-a C. proc. civ., pentru următoarele considerente:

Prin recursul său, chemata în garanție a invocat lipsa calității procesuale pasive a RA E.D.P.P. Constanța și împrejurarea că inexistența unei clauze exprese privind răspunderea pentru evicțiune a vânzătorului face ca această societate, deși a vândut imobilul pârâților-reclamanți P.D., P.I.M. (contractul nr. 27074 din 30 septembrie 1996), să fie exonerată de răspundere.

Critica nu este de primit, deoarece, fiind parte contractantă, această societate are calitate procesuală în raportul juridic, realizând vânzarea imobilului și încasând parte din prețul acestuia.

Nici următoarea critică, ce vizează inexistența răspunderii contractuale, nu este fondată, deoarece răspunderea vânzătorului pentru



evicțiune există, în puterea legii, indiferent dacă într-un contract de vânzare-cumpărare este sau nu stipulată expres această obligație.

Răspunderea pentru evicțiune a fost reglementată ca un mijloc de protecție a cumpărătorului evins și subzistă, fiind de esența contractului de vânzare-cumpărare, iar normele care o definesc au caracter imperativ. Această răspundere își are sediul în Codul civil, Secțiunea a III-a „Despre răspunderea vânzătorului" și este reglementată de art. 1337-1351.

Concluzionând, instanța a admis recursul pârâților P.D., P.I.M., N.L.G., în temeiul art. 312 alin. (2) C. proc. civ., l-a respins pe cel declarat de chemata în garanție RA E.D.P.P. Constanța, conform art. 312 alin. (1) teza a II-a din același cod.

Având în vedere și prevederile art. 274 C. proc. civ., a fost obligată recurenta-chemată în garanție RA E.D.P.P. Constanța la cheltuieli de judecată de 2.000.000 lei către recurenții-pârâți P.D., P.I.M., N.L.G.

## 91. Cunoașterea cauzei evicțiunii de către cumpărător. Reaua-credință a cumpărătorului înlătură răspunderea pentru evicțiune a vânzătorului. Conținutul actului de procedură în raport de care se apreciază reaua-credință

C. civ., art. 1337 și urm.
C. proc. civ., art. 100

**Răspunderea vânzătorului pentru evicțiune poate fi înlăturată numai pentru motive temeinic justificate, cum ar fi cunoașterea pericolului evicțiunii de către cumpărător. Reaua-credință a cumpărătorului, care ar fi cunoscut la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare cauza evicțiunii, nu poate fi reținută, în condițiile în care nu există probe că a luat cunoștință de pretențiile formulate de către cel care l-a evins.**

**Potrivit art. 100 alin. (1) C. proc. civ., procesul-verbal încheiat de cel însărcinat cu înmânarea actului de procedură trebuie să cuprindă: „(...) 4. numele, prenumele și domiciliul celui căruia i s-a făcut comunicarea, cu arătarea numărului, etajului, apartamentului (...) dacă cel căruia i s-a făcut comunicarea locuiește într-o clădire cu mai multe etaje sau apartamente și dacă (...) actul de procedură a fost afișat pe ușa acestei locuințe". Iar, potrivit alin. (3) al art. 100 C. proc. civ., mențiunile prevăzute la pct. 1, 2, 4, 5, 7 și 8 sunt prevăzute sub pedeapsa nulității.**

**Un asemenea act de procedură este nul, în condiţiile în care, deşi locuinţa în discuţie era situată într-un imobil cu mai multe apartamente, procesul-verbal de afişare nu menţionează numărul apartamentului persoanei căreia i s-a făcut comunicarea.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 4738 din 14 noiembrie 2003*

Prin acţiunea înregistrată la 6 februarie 2001 pe rolul Tribunalului Bucureşti, reclamanta R.R. a chemat în judecată pe pârâta SC C SA, solicitând obligarea acesteia la plata sumei de 490.480.290 lei, constând din 20.269.890 lei preţul achitat de ea la 12 septembrie 1996, conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 40416/1996; daune-interese, compuse din coeficientul de inflaţie între septembrie 1996 şi data introducerii acţiunii, precum şi diferenţa de valoare la data producerii evicţiunii. S-a arătat, în motivarea acţiunii, că, în calitate de chiriaş, de bună-credinţă a încheiat contractul de vânzare-cumpărare menţionat, iar ulterior, prin hotărâre judecătorească, a fost admisă acţiunea în revendicare formulată de moştenitorii fostului proprietar împotriva sa. În drept au fost invocate dispoziţiile art. 1337 şi art. 1344 C. civ.

Prin sentinţa civilă nr. 908 din 26 noiembrie 2001, Tribunalul Bucureşti, Secţia a V-a civilă şi de contencios administrativ, a admis acţiunea astfel cum a fost formulată. S-a reţinut, în esenţă, că sunt întrunite în cauză condiţiile angajării răspunderii vânzătorului pentru evicţiune.

Hotărârea a fost schimbată în tot de Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, care, prin decizia nr. 317 din 3 septembrie 2002, a respins pe fond acţiunea. În motivarea acestei decizii, instanţa de apel a avut în vedere că, la 29 iulie 1996, reclamanta a fost notificată de moştenitorii proprietarului, care o atenţionau că dreptul statului asupra apartamentului este contestat. De aici s-a tras concluzia că nu este îndeplinită cea de-a treia cerinţă a angajării răspunderii vânzătorului pentru evicţiune, anume aceea ca dobânditorul să nu fi cunoscut, la data încheierii contractului, cauza evicţiunii.

Împotriva acestei decizii în termen legal a declarat recurs reclamanta, care a invocat motivele de casare prevăzute de art. 304 pct. 8, 9 şi 10 C. proc. civ. În dezvoltarea motivelor de recurs, reclamanta a arătat mai întâi că judecarea apelului s-a făcut în condiţiile în care procedura de citare cu ea nu era legal îndeplinită, domiciliul său în prezent fiind în Timişoara, fapt ce rezultă din mai multe înscrisuri şi cereri pe care le depusese la instanţă. Cu privire la fondul cauzei, a susţinut că instanţa de apel a interpretat greşit actul juridic dedus judecăţii, cu referire la pretinsa cunoaştere de către ea a pericolului evicţiunii. Astfel, a contestat că ar fi primit notificarea la care curtea de apel s-a referit, arătând că a depus diligenţe anterior încheierii contractului pentru a afla situaţia juridică a imobilului, pârâta comunicându-i decizia nr. 714 din 11 aprilie 1989, prin care apartamentul a fost trecut în proprietatea statului de la F.A., care se stabilise în străinătate, şi asigurând-o că, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 112/1995, imobilul se poate vinde. Abia în anul 1997 a fost citată ca pârâtă, alături de SC C. SA, de reclamanţii D.B. şi D.R., în dosarul nr. 6433/1997 al Judecătoriei Sectorului 5 Bucureşti.



Prin întâmpinare, pârâta-intimată a solicitat respingerea recursului ca nefondat, arătând că reclamanta nu poate invoca propria turpitudine pentru a obţine un drept.

Recursul este fondat, în limitele ce vor fi arătate, fiind admis, în conformitate cu art. 312 alin. (1) C. proc. civ.

Conform art. 105 alin. (2) teza întâi C. proc. civ., actele de procedură îndeplinite cu neobservarea formelor legale se vor declara nule dacă prin aceasta s-a pricinuit părţii o vătămare ce nu se poate înlătura decât prin anularea lor. Încălcarea acestor forme de procedură constituie motiv de recurs, potrivit art. 304 pct. 5 C. proc. civ. Din dezvoltarea motivării recursului, rezultă că recurenta a avut în vedere mai întâi acest text când a criticat decizia curţii de apel. Acest motiv al recursului este nefondat. Astfel cum rezultă din întâmpinarea depusă, reclamanta a comunicat într-adevăr instanţei schimbarea domiciliului său în Timişoara, dar a fost citată în Bucureşti. Această neregularitate nu poate însă atrage casarea hotărârii, atâta timp cât a fost acoperită prin prezenţa personală a reclamantei la data de 3 septembrie 2002 în faţa instanţei de apel.

Celelalte motive, vizând interpretarea greşită a actului juridic dedus judecăţii, aplicarea greşită a legii şi nepronunţarea asupra unor dovezi administrate, hotărâtoare pentru dezlegarea pricinii, sunt însă fondate.

Potrivit art. 1337 C. civ., vânzătorul este de drept obligat, după natura contractului de vânzare, a răspunde către cumpărător de evicţiunea totală sau parţială a lucrului vândut sau de sarcinile la care s-ar pretinde suspus acel obiect şi care nu ar fi declarate la facerea contractului. Iar conform art. 1339 C. civ, în nici un mod vânzătorul

nu se poate sustrage de la răspunderea pentru evicțiunea ce ar rezulta dintr-un fapt personal al său; orice convenție contrară este nulă. Articolul 1341 din același cod reglementează dezdăunările la care cumpărătorul evins are dreptul în cazul angajării răspunderii vânzătorului pentru evicțiune.

În soluționarea litigiului dedus judecății, instanțele trebuiau să țină seama de aceste dispoziții legale, administrând probe indubitabile pe care să-și fundamenteze soluțiile.

În privința curții de apel, aceasta, pentru a ajunge la concluzia lipsei de temei a acțiunii reclamantei, a ignorat caracterul de drept al răspunderii vânzătorului pentru evicțiune, care poate fi înlăturat numai pentru motive temeinic justificate. S-a avut în vedere, cum s-a arătat, reaua-credință a reclamantei, concluzie trasă din existența unei notificări formulate de moștenitorii proprietarului la 29 iulie 1996.

Această concluzie este eronată, nerezultând că reclamanta a luat cunoștință de pretențiile formulate de F.M. prin notificare. Potrivit art. 100 alin. (1) C. proc. civ., procesul-verbal încheiat de cel însărcinat cu înmânarea actului de procedură trebuie să cuprindă: „(...) 4. numele, prenumele și domiciliul celui căruia i s-a făcut comunicarea, cu arătarea numărului, etajului, apartamentului (...) dacă cel căruia i s-a făcut comunicarea locuiește într-o clădire cu mai multe etaje sau apartamente și dacă (...) actul de procedură a fost afișat pe ușa acestei locuințe". Iar potrivit alin. (3) din art. 100 C. proc. civ., mențiunile prevăzute la pct. 1, 2, 4, 5, 7 și 8 sunt prevăzute sub pedeapsa nulității.

În speță, actul de procedură pe care instanța de apel și-a întemeiat soluția este nul, în sensul textelor de lege menționate, pentru că, deși locuința în discuție era situată într-un imobil cu mai multe apartamente, procesul-verbal de afișare nu menționează numărul apartamentului persoanei căreia i s-a făcut comunicarea.

Ca atare, nu se putea reține cu temei că reclamanta ar fi cunoscut pericolul evicțiunii, pentru a i se respinge, pentru acest motiv, acțiunea în răspundere pentru evicțiune îndreptată împotriva vânzătorului. Din analiza înscrisurilor aflate în dosar, s-a constatat că abia în luna iunie 1997 D.B. și D.R. au formulat acțiune în revendicare, cumpărătoarea fiind evinsă prin admiterea irevocabilă a acelei acțiuni.

Prin urmare, fiind întrunite în speță condițiile răspunderii pentru evicțiune, și anume existența unei tulburări de drept, cauza anterioară a evicțiunii, necunoașterea cauzei de către cumpărător, greșit acțiunea a fost respinsă prin decizia curții de apel.



Cu privire la efectele evicțiunii totale, consumate, dezdăunările la care reclamanta are dreptul au fost acordate de instanța de fond în lipsa administrării unui probatoriu suficient, motiv pentru care, admițând recursul, Curtea a casat ambele hotărâri și a trimis cauza spre o nouă judecată la aceeași instanță de fond, pentru administrarea unor probe pertinente și concludente privind cuantumul despăgubirilor la care reclamanta are dreptul.

## §20. Acte juridice încheiate de societăți comerciale

### 92. Acte de vânzare-cumpărare acțiuni. Dispoziții legale aplicabile

Legea nr. 10/2001, art. 46 alin. (2)[1]

**Nu sunt aplicabile prevederile art. 46 din Legea nr. 10/2001 deoarece, prin contractul de privatizare, statul a înstrăinat numai acțiunile pe care le deținea.**

**Chiar dacă societatea deținătoare s-a privatizat, dreptul de proprietate asupra acțiunilor nu interesează, pentru că societatea nu a dobândit prin contractul de privatizare încheiat cu fostul F.P.S. un drept de proprietate asupra unui activ, care să cuprindă și terenul din litigiu, astfel că nu este vorba despre o înstrăinare la care face referire art. 46 din Legea nr. 10/2001.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2363 din 23 martie 2005*

Prin sentința civilă nr. 226 din 5 noiembrie 2001, Tribunalul Argeș a admis contestația formulată de O.R. împotriva deciziei nr. 5 din 7 mai 2001, prin care intimata SC N. SA Pitești a respins cererea sa pentru restituirea în natură a suprafeței de 1.409 mp situată în Pitești și a dispus restituirea în natură numai a suprafeței de 999,19 mp, identificată prin expertiza întocmită în cauză.

S-a reținut că autoarea contestatoarei a fost proprietara imobilului compus din trei corpuri de casă și terenul aferent, cu întinderea totală

---

[1] În prezent, art. 45.

de 1.607 mp situat în Piteşti, bunurile fiind preluate de stat, iar apoi, în temeiul Legii nr. 112/1995, prin hotărârea nr. 520/1995, a fost retrocedată casa.

Prin sentinţa civilă nr. 4718/1998 a Judecătoriei Piteşti, irevocabilă, a fost restituită şi suprafaţa de 1.607 mp ca teren aferent. Din această suprafaţă s-a constatat prin expertiza întocmită în cauză că este afectată de construcţii suprafaţa de 999,19 mp.

Suprafaţa de teren s-a apreciat că este supusă restituirii, pentru că asupra ei nu s-a încheiat un contract de vânzare-cumpărare, statul vânzând către persoane private acţiunile deţinute asupra pârâtei societate comercială, şi nu activul acesteia.

A mai reţinut că nu se poate lua o hotărâre contrară celor statuate cu putere lucrului judecat prin sentinţa civilă nr. 4718/1998 a Judecătoriei Piteşti.

Prin decizia civilă nr. 21/A din 28 martie 2002, Curtea de Apel Piteşti a admis apelul pârâtei şi a schimbat sentinţa atacată, în sensul că a respins ca nefondată acţiunea reclamantei O.R., având ca obiect contestarea deciziei nr. 5 din 7 mai 2001, emisă de pârâta SC N. SA Piteşti.

Instanţa de apel a reţinut că sunt în afara oricăror discuţii împrejurările că terenul în litigiu a trecut în proprietatea statului cu titlu, prin efectul Decretului nr. 92/1950, că până în anul 1990 s-a aflat în administrarea directă a unei unităţi socialiste de stat, unitate care s-a transformat în societate comercială cu capital de stat în temeiul Legii nr. 15/1990, preluând în proprietate bunurile unităţii astfel transformate, conform art. 20 alin. (2) din această lege, că în baza H.G. nr. 834/1991, terenul a fost evidenţiat în patrimoniul societăţii cu capital de stat şi, în fine, că societatea cu capital de stat a fost inclusă în procesul de privatizare, actuala societate cumpărând în anul 1994 integral pachetul de acţiuni gestionat de F.P.S. Bucureşti şi F.P.P. V Oltenia, în temeiul prevederilor Legii nr. 58/1991.

Instanţa de apel a mai reţinut că, faţă de situaţia de fapt reală, sunt pe deplin aplicabile dispoziţiile art. 27 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, potrivit cărora „pentru imobilele preluate cu titlu valabil, evidenţiate în patrimoniul unei societăţi comerciale privatizate, cu respectarea dispoziţiilor legale, persoana îndreptăţită are dreptul la măsuri reparatorii prin echivalent", întrucât nu numai vânzarea de active constituie modalitatea legală de preluare a unui bun în procesul de privatizare, ci şi vânzarea-cumpărarea de acţiuni, astfel încât simpla evidenţiere a unui imobil în patrimoniul societăţii privatizate constituie condiţie



suficientă pentru nerestituirea în natură a bunului, această situaţie născând doar dreptul persoanei îndreptăţite la măsuri reparatorii prin echivalent, cu privire la hotărârea judecătorească prin care terenul a fost retrocedat reclamantei în temeiul Legii nr. 112/1995, instanţa de apel reţinând lipsa de opozabilitate a acesteia faţă de pârâtă.

Împotriva acestei din urmă decizii a declarat recurs reclamanta O.R. (fostă D.), criticând-o pentru nelegalitate.

În susţinerea motivelor de recurs, reclamanta a arătat că prin hotărârea nr. 520/1995 a Comisiei Judeţene Argeş de aplicare a Legii nr. 112/1995 i-a fost retrocedată construcţia, iar prin sentinţa civilă nr. 4718/1998 i s-a reconstituit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafaţă de 1.608 mp, această sentinţă fiind constitutivă de drepturi şi opozabilă *erga omnes* şi că, în raport de existenţa acestei sentinţe şi a hotărârii date în temeiul Legii nr. 112/1995, instanţa de apel a omis să analizeze incidenţa Legii nr. 10/2001 la cazul în speţă, deşi a formulat apărări în acest sens.

Reclamanta a mai susţinut că numai dacă societatea comercială ar fi dobândit prin contractul de privatizare cu fostul F.P.P. dreptul de proprietate asupra unui activ, cuprinzând şi terenul în litigiu, ar fi fost vorba despre înstrăinare realizată în cadrul procesului de privatizare la care se referă prevederile art. 46 din Legea nr. 10/2001, or, acestea nu sunt aplicabile cazului dedus judecăţii, întrucât prin contractul de privatizare statul a înstrăinat numai acţiunile pe care le deţinea în cadrul societăţii comerciale pârâte, acţiuni ce au fost dobândite de cumpărătorii lor. Susţinerile reclamantei au vizat, totodată, aplicabilitatea art. 10 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 în raport de împrejurarea că terenul în litigiu s-a identificat prin expertiză, construcţiile nu figurează în autorizaţia de construire eliberată pârâtei în anul 1965, acestea având caracter provizoriu, la dosar nefiind depusă documentaţia ce a stat la baza eliberării autorizaţiei de construire.

Recursul s-a reţinut ca fondat, pentru considerentele ce succed.

Potrivit prevederilor art. 314 C. proc. civ., Curtea Supremă de Justiţie hotărăşte asupra fondului pricinii în toate cazurile în care casează hotărârea atacată numai în scopul aplicării corecte a legii la împrejurări de fapt ce au fost pe deplin stabilite.

Or, din acest punct de vedere, din analiza actelor şi lucrărilor dosarului, s-a reţinut că nu s-a făcut o identificare certă a imobilului în litigiu.

Astfel, în motivarea contestaţiei, O.R. arată că imobilul a cărui restituire o solicită în temeiul Legii 10/2001 se află situat în Piteşti.

În apărarea sa, pârâta SC N. SA Piteşti a invocat faptul că terenul revendicat se află în patrimoniul său încă din anul 1993, conform certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria SG nr. 0021 din 4 noiembrie 1993, emis în baza Legii nr. 15/1990 şi a H.G. nr. 834/1991, teren care a rămas în proprietatea sa ca urmare a privatizării societăţii în conformitate cu prevederile Legii nr. 58/1991 şi a Normelor metodologice nr. 1/1992 privind procedura standard de privatizare a societăţilor mici, prin cumpărarea în 1994 a întregului pachet de acţiuni deţinut la acea dată de către F.P.S. Bucureşti şi F.P.P. V Oltenia.

Pârâta SC N. SA Piteşti a depus în dosarul anexat nr. 3603/2001 al Tribunalului Argeş în copie formularul completat, conform prevederilor Normelor metodologice de privatizare, în vederea stabilirii activului net contabil certificat de cenzorii societăţii, formular în care se menţionează că terenul în suprafaţă de 3.825,99 mp aferent clădirii restaurantului A., precum şi clădirea restaurantului sunt situate în str. V., deşi reclamanta a indicat adresa poştală a imobilului la nr. 76.

Mai mult, faptul că imobilul nu a fost cel identificat rezultă şi din împrejurarea că, prin adresa nr. 2882 din 2 iulie 1996, R. Piteşti, sucursala Fond Locativ, a comunicat reclamantei că imobilul se află în administrarea sa şi că este închiriat unor societăţi comerciale: SC M. SRL şi SC E. SRL, nemenţionându-se nicăieri că o parte din această suprafaţă de teren ar aparţine SC N. SA Piteşti.

De altfel, chiar în preambulul hotărârii nr. 520 din 4 iulie 1997, emisă de Comisia Judeţeană Argeş de aplicare a Legii nr. 112/1995 (hotărâre definitivă în baza sentinţei civile nr. 4817 din 29 mai 1998 şi reprezentând titlul de proprietate al reclamantei) se face vorbire de procesul-verbal nr. 8831 din 10 aprilie 1997 al Comisiei Municipiului Piteşti de aplicare a Legii nr. 112/1995 şi de procesul-verbal nr. 43 din 29 mai 1997 al Secretariatului Tehnic al Comisiei Judeţene de aplicare a Legii nr. 112/1995, din care rezultă că imobilul este deţinut de R.A. R. Piteşti şi închiriat societăţilor comerciale SC M. SRL şi SC E. SRL (restaurantul A.).

Or, conform susţinerilor pârâtei SC N. SA Piteşti, la acea dată, respectiv anul 1997, terenul în litigiu se afla în patrimoniul său, acestei societăţi comerciale atestându-i-se dreptul de proprietate conform certificatului amintit emis în anul 1993.

Toate aceste neconcordanţe s-a apreciat că transpar şi din rapoartele de expertiză imobiliară întocmite cu privire la acelaşi imobil.



Astfel, din raportul de expertiză întocmit în dosarul nr. 8569/1997 la Judecătoria Piteşti, soluţionat prin sentinţa civilă nr. 4817 din 29 mai 1998, prin care s-a admis contestaţia formulată de reclamanta D.(O.)R. împotriva hotărârii nr. 520/1997 a Comisiei Judeţene Argeş pentru aplicarea Legii nr. 112/1995 care, chiar în dispozitivul său, face referire la acea expertiză, reiese că suprafaţa de teren identificată ca fiind cea care a aparţinut reclamantei este delimitată la est de restaurantul A. şi că pe aceasta se află construcţii cu caracter temporar – chioşcuri, închiriate unor societăţi comerciale, acest raport de expertiză fiind invocat de reclamantă în dovedirea susţinerilor sale şi depus la dosarul de fond al prezentei cauze..

Or, din expertiza efectuată în speţă s-a constatat că există faptic încă pe teren o parte din casa revendicată de reclamantă şi o parte din clădirea vecinei A.F., în prezent o parte din restaurantul A., şi că pe o parte din fostul amplasament al proprietăţii reclamantei, respectiv suprafaţa de 99,19 mp, suprafaţă calculată pe parcele şi trecute pe planul anexat expertizei se află SC N. SA Piteşti, iar referitor la construcţiile existente pe teren s-a concluzionat că numai cea aflată pe parcela nr. 4 intitulată „anexă" are caracter provizoriu, în timp ce celelalte construcţii aflate pe parcelele 1-3, 5-9 au caracter definitiv amplasate pe fundaţii, iar vechimea lor este de circa 35-36 ani. Cu privire la construcţiile situate pe terenul în litigiu, s-a reţinut că la dosar a fost depusă autorizaţia nr. 15988 din 15 octombrie 1965 pentru executarea lucrărilor de amenajare terasă-restaurant A., neînsoţită însă de documentaţia tehnică ce a stat la baza eliberării ei, documentaţie care ar fi permis identificarea construcţiilor executate în baza ei.

Deşi toate aceste neconcordanţe se impuneau a fi lămurite, aceste aspecte nu au fost avute în vedere, motiv pentru care a admis recursul reclamantei împotriva deciziei civile nr. 21/A din 28 martie 2002 a Curţii de Apel Piteşti, pe care a casat-o cu trimitere în vederea rejudecării apelului aceleiaşi instanţe, prin decizia civilă nr. 666 din 20 februarie 2003 a Curţii Supreme de Justiţie.

Cauza a fost înregistrată la Curtea de Apel Piteşti sub nr. 4963/2003 şi s-a completat probatoriul potrivit dispoziţiilor deciziei de casare, cu acte, cât şi cu refacerea raportului de expertiză în ceea ce priveşte identificarea amplasamentului fostei proprietăţi P.M., dar şi în ceea ce priveşte ocuparea terenului de construcţii încadrabile în diferite categorii dintre cele avute în vedere de Legea nr. 10/2001.

Prin decizia civilă nr. 600/A din 25 martie 2004 a Curţii de Apel Piteşti, s-a admis apelul declarat de pârâta SC N. SA Piteşti împotriva sentinţei civile nr. 226 din 5 noiembrie 2001 a Tribunalului Argeş, care a fost schimbată în parte, în sensul că s-a înlăturat din suprafaţa restituită, cu un total de 999,19 mp, porţiunea aferentă extinderii la bucătărie şi birouri, identificată în raportul de expertiză.

S-au menţinut celelalte dispoziţii ale hotărârii.

Instanţa de apel a reţinut, în ceea ce priveşte amplasamentul fostei proprietăţi P.M., că expertizele evidenţiază corespondenţa celui aflat în incinta posedată actual de către pârâta SC N. SA Piteşti, în organizarea restaurantului A.

Cu privire la recursul declarat în legătură cu procedura instituită de Legea nr. 10/2001, după obţinerea unei recunoaşteri a dreptului de proprietate în condiţiile Legii nr. 112/1995, s-a reţinut că această prealabilă restituire în proprietate s-a făcut fără antamarea drepturilor invocate în prezenta cauză de către deţinătoarea SC N. SA Piteşti. Într-o asemenea situaţie, hotărârea pronunţată în cedarea de restituire a acestei proprietăţi nu este una opozabilă deţinătoarei, spre a fi aplicabile dispoziţiile referitoare la executarea de bunăvoie ori silită a hotărârii Comisiei Judeţene de aplicare a Legii nr. 112/1995, modificată prin sentinţa civilă nr. 4817 din 29 mai 1998 a Judecătoriei Piteşti.

Acţiunea în restituirea bunurilor preluate de stat fără titlu, în accepţiunea Legii nr. 10/2001, spre deosebire de cea în restituirea bunurilor preluate cu titlu, îmbracă, în esenţa sa, caracterul unei veritabile acţiuni în revendicare, aspect ce rezultă din dispoziţiile art. 2 alin. (2) din lege, potrivit cărora persoanele ale căror imobile au fost preluate fără titlu valabil, îşi păstrează calitatea de proprietari avută la data preluării, dar o exercită după primirea deciziei sau a hotărârii judecătoreşti de restituire conform acestei legi.

În aceste condiţii, acţiunea în revendicare a fostului proprietar abuziv deposedat s-a formulat în cadrul special creat de Legea nr. 10/2001, titlul fiind recunoscut în contradictoriu cu Statul Român, prin organele locale ale puterii, Prefectura Judeţului Argeş, în contra detentorului bunului, care numai în prezentul cadru procesual are acces la compararea titlului său cu cel al reclamantului.

Cea de-a doua critică, referitoare la caracterul privat al patrimoniului deţinătoarei, în sensul că a avut loc o transmisiune prin vânzare-cumpărare de bună-credinţă a dreptului în favoarea acesteia, procesul de privatizare purtând automat şi asupra activelor, s-a reţinut ca nefondată, pentru următoarele considerente:



Potrivit art. 9 alin. (1) din Legea 10/2001, imobilele preluate în mod abuziv, indiferent în posesia cui se află în prezent, se restituie în natură, în starea în care se află la data cererii de restituire şi libere de orice sarcini.

În apărarea dreptului său de proprietate, pârâta a invocat intervenirea unei transmisiuni cu bună-credinţă şi cu titlu oneros a dreptului de proprietate de la stat în favoarea sa asupra terenului în litigiu, făcând trimitere la dispoziţiile art. 20 din lege.

În aceste condiţii, s-a reţinut că apelanta-pârâtă face confuzie între transmisiunea dreptului de proprietate asupra bunurilor societăţii şi transmisiunea dreptului de proprietate asupra acţiunilor acesteia.

În primul caz, statul, în calitate de unic creditor majoritar, ca titular al dreptului de proprietate al acţiunilor, ar înstrăina un bun proprietatea societăţii, în timp ce, în al doilea caz, statul a înstrăinat numai dreptul de proprietate asupra acţiunilor, care sunt creanţe asupra patrimoniului societăţii.

De aceea, contractul de vânzare-cumpărare nu a privit bunurile din patrimoniu, ci creanţele pe care statul le avea asupra acestui patrimoniu, aşa cum corect a reţinut instanţa de fond.

În asemenea situaţii în care are loc restituirea unui bun din acest patrimoniu către o terţă persoană, legiuitorul a prevăzut modalitatea în care societatea comercială în al cărui patrimoniu s-ar produce o scădere urmează a fi despăgubită conform dispoziţiilor art. $32^4$ din Legea nr. 99/1999.

Apelanta nu a invocat incidenţa alin. (4) din acest text privitor la imposibilitatea continuării activităţii în caz de restituire.

În ceea ce priveşte titlul prin care bunul a fost preluat de stat, instanţa de fond a avut în vedere că Decretul nr. 92/1950 a vizat confiscarea numai a construcţiilor ce se încadrau în dispoziţiile lui, iar nu şi a terenurilor aferente, aşa încât restituirea terenului, liber de construcţiile ce atrăgeau aplicarea actului calificat ca abuziv, ar fi pe deplin posibilă.

Decizia în care s-a făcut prima dată analiza în apel a acestei soluţii a avut în vedere caracterul legal al preluării către stat, odată cu construcţiile, şi a terenului, constatând incidenţa dispoziţiilor art. 27 alin. (1) din Legea nr. 10/2001.

În decizia de casare, Curtea Supremă de Justiţie a înlăturat motivul de nelegalitate a sentinţei fondului şi a avut în vedere motive

referitoare la starea de fapt, respectiv individualizarea corectă a bunului şi admisibilitatea acţiunii formulate în cadrul Legii nr. 10/2001, în condiţiile existenţei deja a unui titlu, recunoscut în condiţiile Legii nr. 112/1995.

Chiar dacă nu s-a arătat în mod expres prin decizia de casare că preluarea urmează a fi calificată drept una fără titlu valabil în înţelesul legii, numai aşa poate fi înţeleasă soluţia adoptată de instanţa supremă, câtă vreme instanţa de apel a reţinut, ca un motiv de excepţie şi nu a mai intrat în cercetarea condiţiilor de fond ale stării actuale a terenului, faptul unei preluări cu titlu valabil. Pe cale de consecinţă, o asemenea statuare a instanţei supreme devine obligatorie faţă de dispoziţiile art. 315 C. proc. civ., nemaiexistând la îndemâna instanţei de apel posibilitatea să procedeze la o nouă calificare a actului de preluare ca fiind unul cu titlu valabil sau fără titlu.

De asemenea, s-a reţinut că în excesul acestor motive de apel formulate de către pârâtă prin decizia de casare s-a pus în vedere instanţei de apel să determine caracterul construcţiilor edificate prin expertiza efectuată la instanţa de fond, ca aflându-se pe teren prin prisma dispoziţiilor art. 10 alin. (2)-(4) din lege.

Pentru stabilirea acestui caracter s-a dispus identificarea acestor construcţii şi a terenurilor aferente, în funcţie de documentaţia întocmită la data eliberării autorizaţiei de construcţie, pentru cele ulterioare datei de 1 ianuarie 1990, ca şi pentru construcţiile uşoare sau demontabile pentru cele anterioare, iar pârâta a depus la dosar şi anexele autorizaţiilor de construire anterioare acestei date.

Faţă de toate înscrisurile, expertul constructor a arătat că cele identificate cu indici numerici 2-7 şi circa ⅓ din construcţia nr. 8 sunt edificii cu caracter provizoriu, fără o structură de rezistenţă corespunzătoare unor construcţii definitive, unele fiind modificate după anul 1990 (pergola transformată în spaţiu închis cu destinaţie comercială prin închiderea cu materiale uşoare şi fără schimbarea structurii de rezistenţă iniţială ce era de natură provizorie).

Prin obiecţiunile formulate de către apelanta-pârâtă s-a invocat caracterul definitiv al acestor construcţii, cu motivarea că ele datează din anul 1965.

Obiecţiunea s-a reţinut ca nefondată, durata în timp nefiind definitorie pentru caracterul definitiv al unei construcţii, ci caracteristicile tehnice constatate de către expert definesc întru totul caracterul definitiv al acesteia.



În raport de starea de fapt constatată prin expertiză, s-a evidenţiat că în suprafaţa de teren dispusă a se restitui de către prima instanţă, de 999,19 mp, este inclusă şi suprafaţa pe care s-au edificat extinderi la bucătărie şi birourile restaurantului, despre care expertiza efectuată în apel nu a relevat că ar fi provizorii sau uşoare, reţinându-se că pentru această suprafaţă soluţia încalcă dispoziţiile articolului menţionat, ceea ce a impus pronunţarea soluţiei deja arătate.

Împotriva deciziei civile nr. 600/A din 25 martie 2004, pronunţată de Curtea de Apel Piteşti, au declarat recurs părţile, respectiv reclamanta O.R. şi pârâta SC N. SA Piteşti.

Reclamanta O.R. a criticat hotărârea instanţei de apel prin prisma motivului precizat de art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

În acest sens, a învederat că prin hotărârea recurată corect s-a reţinut că terenul a fost preluat de stat fără titlu, fiind aplicabil art. 2 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, dar că greşit s-a admis apelul pârâtei şi s-a înlăturat din suprafaţa restituită porţiunea aferentă extinderii la bucătărie şi birouri (circa 60 mp).

În ceea ce priveşte recursul declarat de pârâta SC N. SA Piteşti, s-a susţinut că este societate integral privatizată în temeiul Legii nr. 58/1991 prin achiziţionarea de la F.P.S. şi F.P.P. Oltenia a pachetelor de acţiuni deţinut de acestea şi, conform art. 27 alin. (1) şi art. 46 din Legea nr. 10/2001, nu este obligată la restituirea în natură a imobilelor confiscate abuziv şi că persoana îndreptăţită trebuia să notifice instituţia statului implicată în privatizare.

În acest sens, s-a susţinut greşita interpretare a prevederilor art. 27 din Legea nr. 10/2001, deoarece s-au vândut acţiunile societăţii, şi nu bunurile din patrimoniu, deşi legea prevede că este suficient ca imobilele preluate cu titlu valabil să fie evidenţiate în patrimoniul societăţii comerciale privatizate.

O a doua critică se referă la faptul că greşit instanţa de apel a avut în vedere la soluţionarea cauzei art. 9 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, potrivit căruia imobilelor preluate abuziv se restituie în starea în care se află la data cererii de restituire, deşi în art. 27-35 se stabileşte că, dacă imobilele au fost înstrăinate de către stat, persoanele îndreptăţite au dreptul la măsuri reparatorii prin echivalent.

Recursul reclamantei este fondat, iar al pârâtei nefondat, pentru considerentele ce urmează:

Unitatea deţinătoare a terenului în litigiu este SC N. SA Piteşti, cea care a emis decizia prin care s-a respins cererea reclamantei de a i se restitui în natură imobilul solicitat.

Conform art. 10 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, se restituie în natură terenurile pe care s-au ridicat construcții neautorizate, în condițiile legii, precum și construcții ușoare sau demontabile, identice cu cele edificate de recurentă pe terenul în litigiu.

Terenul a fost preluat de stat fără titlu valabil, cum de altfel este și deținut de pârâtă. Potrivit art. 2 din Legea nr. 10/2001, persoanele ale căror imobile au fost preluate fără titlu valabil își păstrează calitatea de proprietar avută la data preluării, pe care o exercită după primirea deciziei sau hotărârii judecătorești de restituire.

Aceste dispoziții se coroborează cu cele ale art. 27 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, conform cărora pentru imobilele preluate cu titlu valabil, evidențiate în patrimoniul unei societăți comerciale privatizate cu respectarea dispozițiilor legale, persoana îndreptățită are dreptul la măsuri reparatorii prin echivalent.

*Per a contrario*, societățile comerciale privatizate sunt obligate să restituie în natură imobilele preluate fără titlu valabil.

Recurenta a dovedit că autoarei sale M.P. i-a fost naționalizat un imobil cu 9 apartamente (anexa la Decretul nr. 92/1950, poziția 154), fără a fi evidențiată și o suprafață de teren, ceea ce duce la concluzia că terenul a fost preluat fără titlu valabil și, prin urmare, niciodată nu a pierdut dreptul de proprietate asupra terenului, ci numai exercițiul acestui drept.

Conform principiului *nemo ad allium transferre potest quam ipse habet*, statul, nedevenind proprietar al terenului, nu a putut transmite un asemenea drept pârâtei.

Cea mai mare parte a construcțiilor a fost demolată ulterior, fapt ce a permis fostei întreprinderi economice de stat, care s-a transformat în societate comercială conform Legii nr. 15/1990 și care avea în proprietate un teren învecinat, să intre și în posesia terenului ce a aparținut autoarei reclamantei, dar fără titlu. Potrivit actului intitulat „calculul suprafeței de teren necesară activității societății comerciale cu capital de stat", SC N. SA deținea, din suprafața totală de 3.825 mp, cu titlu numai 2.552 mp, diferența de 1.272 mp intrând în patrimoniul său fără titlu valabil, din care 999,12 mp au aparținut antecesoarei reclamantei, așa cum s-a stabilit prin expertiza topo și pentru care s-a reconstituit drept de proprietate prin sentința civilă nr. 4718/1998 a Judecătoriei Pitești, nepusă în executare.

Potrivit art. 10 alin. (3) din lege, se restituie în natură terenurile pe care s-au ridicat construcții neautorizate în condițiile legii, precum și construcții ușoare sau demontabile.



Construcțiile identificate pe teren prin expertiză nu sunt evidențiate în autorizația de construcție eliberată pârâtei și aceasta nu a prezentat instanței documentația ce a stat la baza eliberării autorizației și nici procesele-verbale de recepție a construcțiilor executate în baza ei. Ele au caracter provizoriu, fiind confecționate din materiale ușoare sau demontabile, astfel că, potrivit textului enunțat anterior, terenurile se restituie în natură, fără a fi necesar să se stabilească momentul edificării construcțiilor.

Corect s-a reținut că în speță nu-s aplicabile prevederile art. 46 din Legea nr. 10/2001, deoarece, prin contractul de privatizare, statul a înstrăinat numai acțiunile pe care le avea la societatea pârâtei, acțiuni ce au fost dobândite de cumpărătorii lor.

Este adevărat că pârâta s-a privatizat, însă dreptul de proprietate asupra acțiunilor nu interesează, pentru că societatea nu a dobândit prin contractul de privatizare încheiat cu fostul F.P.S. un drept de proprietate asupra unui activ, care să cuprindă și terenul din litigiu, astfel că nu este vorba despre o înstrăinare realizată în cadrul procesului de privatizare la care fac referire dispozițiile art. 46 din Legea nr. 10/2001.

De drept, prevederile art. 27 alin. (1) din aceeași lege sunt inaplicabile în speță, deoarece terenul a fost preluat de stat fără titlu, așa cum a intrat și pârâta în posesia lui.

Prin hotărârea nr. 520/1995 a Comisiei Județene pentru aplicarea Legii nr. 112/1995, i s-a retrocedat reclamantei construcția, iar prin sentința civilă nr. 4718/1998, i s-a reconstituit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 1.607 mp, în care este inclus și terenul solicitat.

Această hotărâre este constitutivă de drepturi, astfel că dreptul de proprietate pentru terenul în discuție este opozabil *erga omnes*, deci și pârâtei, care nu a dovedit dobândirea unui drept de la foștii proprietari sau de la stat.

Pe de altă parte, sunt aplicabile și prevederile art. 49 din Legea nr. 10/2001, care deschid calea prevederilor prevăzute de această lege chiar și persoanelor ale căror acțiuni în justiție, prin care au solicitat restituirea imobilelor preluate abuziv, au fost respinse. Trebuie considerat că este deschisă această cale celor care au câștigat procesele respective, dar care, datorită imperfecțiunilor de ordin procedural ale legii în baza căreia au acționat, nu au putut să pună în executare acele hotărâri.

Față de aceste considerente, a fost admis recursul declarat de reclamanta O.R. împotriva deciziei civile nr. 600/A din 25 martie 2004 a Curții de Apel Pitești, a fost modificată această hotărâre, în sensul respingerii apelului declarat de pârâta SC N. SA Pitești împotriva sentinței civile nr. 226 din 5 noiembrie 2001 a Tribunalului Argeș și menținerii acesteia.

De asemenea, a fost respins ca nefondat recursul declarat de pârâta SC N. SA Pitești împotriva aceleiași hotărâri.

În temeiul art. 274 alin. (1) C. proc. civ., reținându-se culpa procesuală a pârâtei-recurente SC N. SA Pitești, a fost obligată să plătească recurentei-reclamante O.R. suma de 1.000.000 lei cheltuieli de judecată în recurs.

**În același sens: a)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 1398/2004*: Pârâta nu se poate prevala de faptul că ar fi dobândit imobilul cu bună-credință și cu respectarea Legii nr. 99/1999, fiindu-i aplicabile prevederile art. 46 alin. (2) teza finală din Legea nr. 10/2001.

Astfel, deși reclamantele au notificat intenția de a revendica imobilul în litigiu, iar Agenția Națională pentru Privatizare le-a asigurat, prin mai multe adrese pe parcursul anilor 1992-1997, că se vor lua măsurile ce se impun pentru ca imobilul să nu fie propus pentru vânzare, brusc, fără alte explicații, la 18 ianuarie 1999, s-a comunicat că imobilul a fost cumpărat prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 395 din 24 iulie 1995.

Analiza acestui înscris demonstrează că obiectul contractului l-au constituit un număr de acțiuni deținute de stat la societatea comercială, și nu activele care fac parte din patrimoniul său.

S-a făcut, în mod voit, o confuzie între patrimoniul societății, care este constituit din totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică aparținând societății, și capitalul social, care este expresia valorică a totalității aporturilor asociaților care participă la constituirea societății.

Acțiunile constituie o fracțiune a capitalului social și nu se confundă cu bunurile din patrimoniul societăților comerciale.

**b)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5756 din 30 iunie 2005*: Întrucât, în cadrul procesului de privatizare, recurenta SC A. SA Craiova a cumpărat acțiuni, așa cum rezultă din contractul de vânzare-cumpărare nr. 610 din 21 decembrie 1994, și nu active, nu sunt aplicabile dispozițiile art. 46 din Legea nr. 10/2001, invocate de recurentă.



Sub incidența acestui text intră numai actele juridice de înstrăinare cu titlu particular, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, nu și privatizarea prin cumpărarea de acțiuni sau părți sociale deținute de stat sau unitățile administrativ-teritoriale, întrucât obiectul acestora nu îl constituie activele imobiliare ale societății, ci dreptul de proprietate asupra părții din capitalul social deținut de stat.

Privatizarea asupra acțiunilor sau a părților sociale aparținând statului, nu a reprezentat și o înstrăinare a bunurilor imobile.

**c)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 580 din 19 ianuarie 2006*: Transformarea unei întreprinderi de stat în societate comercială (Legea nr. 15/1990), urmată de privatizarea acesteia, nu echivalează cu o înstrăinare a bunurilor imobile la care se referă art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001.

**În sensul contrar** al aplicabilității dispozițiilor art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 la analizarea contractelor de privatizare: *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2321 din 22 martie 2005*: Referitor la susținerea pârâtei SC M.S. SA Craiova, conform cărora la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare între F.P.S. și Asociația Salariaților M.S. SA Craiova nu ar fi fost notificată cu privire la revendicarea imobilului, contractul fiind încheiat cu bună-credință, cu o instituție a statului, pârâta având certitudinea că tratează cu un veritabil proprietar, s-a reținut că reclamanta, chiar și anterior intrării în vigoare a Legii nr. 10/2001 (respectiv în anii 1991, 1997, 1998), a depus diligențe și a făcut numeroase demersuri în sensul restituirii în natură a imobilului ce a fost în proprietatea autorului său, materializate în răspunsurile diverselor instituții cărora li s-a adresat: F.P.S., filiala Dolj, Parlamentul României, Comisia pentru cercetarea abuzurilor și petiții, Prefectura Județului Dolj, Secția Administrație Locală de Stat, prin care i s-a adus la cunoștință că regimul juridic al bunurilor de genul celui revendicat urmează să fie reglementat printr-o lege specială, dovadă fiind în acest sens înscrisurile aflate în dosarul nr. 9652/2001 al Tribunalului Dolj.

Trimiterea la buna (ori, *per a contrario*, reaua) credință a contractanților, la care face referire art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 îngăduie și obligă la o analiză completă a celor două noțiuni pentru a identifica acele elemente utile caracterizării compor-

tamentului vânzătorului şi al cumpărătorului ca unul onest şi diligent, ori dimpotrivă.

Faţă de cele ce preced, s-a constatat că la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare acţiuni nr. DJD 16/26 din 26 din 1 septembrie 1999, F.P.S. (devenit ulterior A.P.A.P.S. şi actual A.V.A.S.), în calitate de vânzător, avea cunoştinţă de demersurile întreprinse de reclamantă în privinţa restituirii în natură a imobilului moară din satul Piscu Nou, comuna Seaca de Câmp, aşa cum reiese din adresele nr. 227/895 din 17 aprilie 1997 şi nr. 227/1895 din 27 mai 1998, confirmându-i acesteia că a luat act de cererea sa, urmând a lua legătura cu SC M.S. SA Craiova în vederea stabilirii situaţiei actuale a morii din satul Piscu Nou.

Nu mai puţin, Asociaţia Salariaţilor M.S. SA, în calitate de cumpărător, a semnat contractul de vânzare-cumpărare acţiuni nr. DJD 16/26 din 26 din 1 septembrie 1999 cunoscând faptul că în anexa la contract cuprinzând lista activelor revendicate sau revendicabile, la pct. 1.11. poziţia 16, este menţionată Moara Piscu Nou.

Aşa fiind, în mod judicios instanţa de apel, constatând că în speţă nu este vorba despre un imobil preluat cu titlu valabil şi că pârâtele A.V.A.S. şi SC M.S. SA Craiova nu se pot prevala de buna-credinţă la încheierea contractului de vânzare-cumpărare acţiuni, a statuat că dispoziţiile art. 27 şi ale art. 46 alin. (1) şi (2) din Legea nr. 10/2001 nu sunt incidente şi a dat eficienţă principiului prevalenţei restituirii în natură, în conformitate cu prevederile art. 1 alin. (1), art. 7 şi ale art. 9 alin. (1) din acest act normativ.

**În acelaşi sens: a)** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 2562/2003*: Prin hotărârea atacată s-a avut în vedere tocmai împrejurarea că imobilul a aparţinut legal în proprietatea pârâtei SC O. SA, privatizată conform contractelor de vânzare-cumpărare de acţiuni nr. 38 şi nr. 39 din 13 ianuarie 1998 şi nr. O.T./6 din 3 martie 1999, determinantă fiind în cauză legalitatea convenţiei de privatizare.

O asemenea chestiune nu a format însă obiect de judecată, reclamanta neformulând un capăt de cerere în acest sens. Acţiunea introductivă de instanţă a fost completată numai în ce priveşte nulitatea actului de vânzare-cumpărare încheiat între SC O. SA şi pârâtul G.C.M.

În atare situaţie, câtă vreme, pe cale de judecată, nu a fost desfiinţat prin constatarea nulităţii actul de privatizare legal, instanţa de apel a reţinut şi valabilitatea actului de vânzare-cumpărare atacat, ca şi imposibilitatea de restituire în natură a imobilului.



Că este aşa, sunt de reţinut şi prevederile art. 46 din Legea nr. 10/2001 din care rezultă, pentru ipoteza restituirii în natură, necesitatea desfiinţării actelor juridice de înstrăinare, inclusiv a celor făcute în cadrul procesului de privatizare şi aceasta, chiar în situaţia în care au ca obiect imobile preluate fără titlu valabil.

**b)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 6850 din 11 iulie 2006*: Fără documente privind titlul de proprietate al statului, societatea pârâtă privatizată ulterior nu poate invoca dobândirea unui drept de proprietate instantaneu, la data intrării în vigoare a Legii nr. 15/1990, asupra proprietăţii altuia. O asemenea interpretare ar lipsi de eficienţă prevederile Legii nr. 10/2001 în ce priveşte bunurile imobile preluate de stat fără titlu, în mod abuziv şi ulterior cuprinse în procesul de privatizare şi, cu atât mai mult, înstrăinate mai departe în mod succesiv.

Astfel că instanţele au trebuit să examineze buna-credinţă în legătură cu actele juridice încheiate, inclusiv cu privire la certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor.

**c)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 1676 din 4 martie 2005*: În recursul declarat, reclamanţii au arătat că există dovada relei-credinţe a pârâţilor, ca subdobânditori, dat fiind că orice societate comercială care s-a privatizat cunoştea riscul la care se expune achiziţionând un pachet de acţiuni ce cuprindea ca valoare nominală şi un bun imobil.

S-a arătat că este greşit aplicată norma de drept în motivarea curţii de apel, întrucât Legea nr. 10/2001 instituie practic prezumţia de rea-credinţă la întocmirea contractelor de vânzare-cumpărare chiar şi în cadrul procesului de privatizare.

Recursul este nefondat. Din economia reglementărilor cuprinse în art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, dezvoltate prin dispoziţiile pct. 46.3. din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 498/2003, rezultă că înstrăinările efectuate cu bună-credinţă şi cu deplina respectare a condiţiilor legii, până la apariţia Legii nr. 213/1998, se bucură de protecţie legală, deci pârâta este în posesia unui titlu de proprietate valabil.

Acest titlu este preferabil celui prezentat de reclamantă, atâta vreme cât chiar în acţiunea de revendicare formulată de adevăratul proprietar nu s-a invocat nevalabilitatea titlului de proprietate, iar această valabilitate este o adevărată preferinţă legală în favoarea subdobânditorului de bună-credinţă.

**Notă:** Fără a intra în detalii referitoare la diferenţa dintre capitalul social şi patrimoniul unei societăţi, apreciez că prima opinie este în concordanţă cu dispoziţiile Legii nr. 10/2001.

Articolul 45 din Legea nr. 10/2001 republicată (fost art. 46), are în vedere actele juridice de înstrăinare cu titlu particular, actele translative de proprietate având ca obiect „imobile" ce cad sub incidenţa acestei legi, ceea ce înseamnă că trebuie avute în vedere actele având ca obiect imobile privite ca bunuri *ut singuli*, respectiv active.

Pe lângă faptul că obiectul unor asemenea contracte este reprezentat de acţiuni, prin încheierea unor asemenea contracte nu are loc o înstrăinare a bunului (respectiv imobilul) către societate, întrucât acesta este deja deţinut în patrimoniul societăţii, ci are loc numai o schimbare a acţionariatului prin cumpărarea acţiunilor deţinute de stat prin Administraţia Domeniilor Statului (fostul F.P.S.).

## 93. Reorganizarea şi transformarea unei persoane juridice. Certificat de atestare a dreptului de proprietate. Neincidenţa art. 46 din Legea nr. 10/2001

Legea nr. 10/2001, art. 46[1)]

**Nu sunt supuse prevederilor art. 46 actele făcute în cadrul operaţiunilor de reorganizare sau transformare a unei persoane juridice. În acest caz, activul patrimonial – inclusiv imobilele preluate cu sau fără titlu valabil – trece la persoana nou înfiinţată ori care este în fiinţă, în funcţie de forma de reorganizare juridică. În aceste cazuri operează o transmisiune universală sau cu titlu universal. Or, de vreme ce art. 46 se referă la situaţia în care „actul" a fost încheiat cu bună-credinţă, înseamnă că textul are în vedere numai actele juridice de înstrăinare cu titlu particular.**

**Pe de altă parte, certificatul de atestare a dreptului de proprietate nu are caracter constitutiv sau translativ de drepturi, pentru a se putea cere anularea lui în temeiul art. 46 din Legea nr. 10/2001, care vizează actele juridice de „înstrăinare". Acest certificat are caracter declarativ de drepturi, întrucât nu face decât să constate existenţa în patrimoniul societăţii comerciale la care se referă, a dreptului de proprietate asupra imobilelor.**

**De vreme ce dispoziţiile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 nu sunt aplicabile actelor juridice deduse judecăţii, este lipsit de**

1) În prezent, art. 45.



**interes să fie făcute aprecieri asupra bunei sau relei-credinţe a părţilor la încheierea lor.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 1702 din 22 februarie 2007*

Prin cererea înregistrată pe rolul Tribunalului Ialomiţa, Secţia civilă, la 20 august 2002, reclamanţii I.I., I.A. şi B.E. au chemat în judecată pe pârâţii Statul Român, reprezentat de Ministerul Finanţelor Publice, A.P.A.P.S., SC M. SA şi SC E.I. SRL, pentru ca instanţa, prin hotărârea ce o va pronunţa, să constate dreptul de proprietate al reclamanţilor asupra imobilului compus din teren şi construcţie situat în Urziceni, jud. Ialomiţa, să constate nulitatea parţială a contractelor încheiate în procesul de privatizare, în partea referitoare la activul imobil moară situat în Urziceni, jud. Ialomiţa, precum şi a oricăror alte acte de înstrăinare a imobilului, să fie obligată unitatea deţinătoare să emită decizie/dispoziţie de restituire în natură a imobilului.

În motivarea cererii de chemare în judecată s-a arătat că imobilul ce formează obiectul litigiului a aparţinut în proprietate autorilor reclamanţilor şi a fost preluat, fără titlu, în noaptea de 12/13 iunie 1948, aşa cum rezultă din adresa nr. 87176 din 15 martie 1996 eliberată de Ministerul de Interne, Direcţia generală a Arhivelor Statului, Filiala Arhivelor Statului Ialomiţa.

La notificarea adresată pârâtei SC M. SA aceasta a răspuns că imobilul ar intra sub incidenţa art. 27 din Legea nr. 10/2001, drept pentru care notificarea ar trebui adresată A.P.A.P.S.

La termenul din 29 noiembrie 2002, reclamanţii şi-au completat acţiunea şi au solicitat să se constate şi nulitatea parţială a divizării SC M. SA în ceea ce priveşte preluarea de către SC E.I. SRL a activului imobil moară şi teren.

La 6 februarie 2003, reclamanţii şi-au precizat acţiunea, în sensul că solicită să se constate şi nulitatea parţială a certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria IL nr. 0010 din 21 martie 1997 emis de Consiliul Judeţean Ialomiţa.

După un prim ciclu procesual, prin sentinţa civilă nr. 136 F din 18 mai 2004 Tribunalul Ialomiţa, Secţia civilă, a respins cererea de chemare în judecată ca nefondată.

Pentru a hotărî astfel, prima instanţă a reţinut că decizia nr. 59 din 27 februarie 1991 a Prefecturii judeţului Ialomiţa şi procesul-verbal de predare-primire încheiat la data de 1 martie 1991 în ceea ce priveşte

predarea imobilului moară Urziceni, utilajele şi terenul aferent în suprafaţă de 2.295 mp sunt acte de aplicare a Legii nr. 15/1990 privind reorganizarea unei unităţi de stat ca societate comercială, prin preluarea unei părţi din activul şi pasivul societăţii, printre care şi imobilul revendicat de reclamanţi.

La data înfiinţării SC M. SA au fost respectate normele legale în materie, acest fapt rezultând din existenţa valabilă şi legală a societăţii. Nu au putut fi primite susţinerile reclamanţilor în sensul nerespectării prevederilor legale în materie, în condiţiile existenţei şi aplicării unei legislaţii specifice societăţilor din Legea nr. 10/2001, nu au fost administrate probe care să răstoarne buna-credinţă a părţilor vreunuia din actele contestate. Prin urmare, decizia nr. 59/1991 a Prefecturii judeţului Ialomiţa şi protocolul de preluare au fost încheiate cu respectarea dispoziţiilor legale în materie şi cu bună-credinţă din partea noului proprietar, fiind valabile din perspectiva Legii nr. 10/2001.

Contractele de vânzare-cumpărare de acţiuni nu sunt acte de înstrăinare a unor bunuri imobile, întrucât obiectul acestora îl constituie vânzarea de acţiuni, şi nu de bunuri ale societăţii. În consecinţă, aceste contracte nu intră sub incidenţa Legii nr. 10/2001 ale cărei dispoziţii se referă numai la acte juridice de înstrăinare având ca obiect imobile preluate de stat în mod abuziv, nefiind posibilă analiza valabilităţii lor pe acest temei legal. Aceleaşi considerente au fost reţinute şi în privinţa certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului aferent morii.

Cu privire la actele ce privesc divizarea societăţii, cele două hotărâri ale Adunării Generale Extraordinare şi procesul-verbal de predare-primire prin care moara Urziceni, utilajele şi terenul aferent au fost predate către SC E.I. SRL, s-a reţinut că au fost îndeplinite cerinţele prevăzute de Legea nr. 31/1990, inclusiv cerinţa de publicitate, care îi decade pe reclamanţi din dreptul de a formula opoziţii sau contestaţii.

Nu a putut fi reţinută cauza ilicită invocată de reclamanţi, întrucât nu este incidentă ipoteza înstrăinării unui bun, ci a predării-preluării unei părţi din patrimoniu, transmitere care nu poate fi calificată drept fără cauză sau cu cauză ilicită numai cu privire la un singur bun. Sub aspectul fondului, au fost respectate condiţiile cerute pentru validitatea unui act juridic, prevăzute de art. 948 C. civ., iar sub aspectul formei au fost respectate cerinţele prevăzute de Legea nr. 31/1990.

La data efectuării divizării SC M. SA nu exista nici o acţiune în curs de judecată cu privire la imobile şi nici o notificare adresată societăţii şi nesoluţionată de instanţă. Singura notificare pe care societatea divizată a primit-o până la data divizării a fost invalidată prin renunţarea reclamanţilor la calea Legii nr. 10/2001, aceştia înţelegând să se judece pe calea dreptului comun.



Apelul declarat de reclamanţi împotriva acestei sentinţe a fost respins ca nefondat prin decizia civilă nr. nr. 153 A din 14 februarie 2005 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a VII-a civilă şi litigii de muncă.

În considerentele hotărârii sale, instanţa de apel a arătat că dispoziţiile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 se aplică numai actelor de înstrăinare care au ca obiect imobile preluate în mod abuziv. Prin expresia „acte juridice de înstrăinare" sunt avute în vedere orice acte translative de proprietate, între vii sau pentru cauză de moarte, având ca obiect bunuri *ut singuli*. Nu intră în această categorie operaţiunile juridice de reorganizare (prin comasare sau divizare) sau de transformare a unei persoane juridice, deoarece, pe de o parte, în aceste cazuri operează o transmisiune universală sau cu titlu universal către persoana juridică dobânditoare, care rămâne ţinută de aceleaşi drepturi şi obligaţii ca şi persoana transmiţătoare, iar, pe de altă parte, art. 46 alin. (2) vizează numai înstrăinările cu titlu particular.

Decizia instanţei de apel a fost atacată cu recurs de către reclamanţi, critica vizând următoarele aspecte:

1. Hotărârea atacată a fost dată cu încălcarea prevederilor art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 (art. 304 pct. 9 C. proc. civ.).

Textul menţionat nu distinge între transmisiunile cu titlu particular şi cele universale sau cu titlu universal. Dacă s-ar accepta interpretarea dată de instanţă textului de lege, ar opera în mod nepermis o restrângere a domeniului de aplicare a Legii nr. 10/2001 şi a sferei de aplicare a regulii restituirii în natură a imobilelor preluate abuziv.

Privatizarea s-a făcut, în principal, prin vânzarea acţiunilor dar şi prin vânzarea activelor, bunuri *ut singuli*. Dacă s-ar fi dorit această distincţie, ar fi fost menţionată expres de lege. Reclamanţii au solicitat nulitatea operaţiunilor juridice efectuate în procesul de privatizare, deoarece ca efect al acestora bunul solicitat s-a transmis în patrimoniul persoanelor juridice reorganizate şi transformate. Or, numai astfel se poate da eficienţă procedurii de restituire a bunurilor preluate de stat şi aflate în patrimoniul fostelor întreprinderi de stat care s-au înfiinţat în baza Legii nr. 15/1990 şi ulterior privatizate, prin vânzarea de acţiuni.

Pe perioada procesului de privatizare şi reorganizare prin divizare a societăţilor comerciale pârâte, pe rolul instanţelor de judecată se aflau spre soluţionare cereri în revendicarea imobilului pe dreptul comun;

2. Hotărârea nu cuprinde motivele pe care se sprijină (art. 304 pct. 8 C. proc. civ.).

Instanţa de apel nu a observat că reclamanţii au solicitat constatarea nulităţii şi a unor acte juridice având ca obiect bunuri *ut singuli.* Este vorba de protocolul de preluare din 1991 şi certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului aferent construcţiei moară şi casă de locuit.

Protocolul este nevalabil în partea privitoare la imobilul teren şi construcţii casă de locuit şi moară, deoarece fosta întreprindere de stat nu a avut un drept de administrare asupra bunului imobil. Or, potrivit Legii nr. 15/1990, numai bunurile aflate în administrare formează patrimoniul societăţii organizate în baza Legii nr. 15/1990.

Pentru acelaşi considerent, nici terenul nu putea face obiectul certificatului de atestare a dreptului de proprietate emis în baza H.G. nr. 834/1991, dată în aplicarea Legii nr. 15/1990. Dovada indubitabilă a inexistenţei dreptului de administrare asupra imobilului în patrimoniul societăţii organizate conform Legii nr. 15/1990 este chiar hotărârea judecătorească prin care s-a solicitat numai în 1994 să se constate un drept de folosinţă asupra terenului şi care a fost obţinută după ce reclamanţii au ridicat pretenţii asupra proprietăţii imobilului.

Hotărârea nu cuprinde considerentele privind cauza ilicită, reaua-credinţă şi încălcările dispoziţiilor legale în materia privatizării.

Preluarea imobilului a fost făcută fără titlu valabil, în adresa nr. 87176/1996 eliberată de Ministerul de Interne arătându-se că foştii proprietari ai imobilului nu figurează cu moară naţionalizată în Urziceni.

Intimaţii au depus întâmpinări prin care au solicitat respingerea recursului ca nefondat.

Ministerul Finanţelor Publice a invocat faptul că acţiunea a fost înregistrată după împlinirea termenului limită până la care se putea solicita constatarea nulităţii actelor de privatizare, 14 august 2002.

Această apărare nu a putut fi primită, întrucât cererea introductivă de instanţă a fost transmisă prin poştă, la 14 august 2002, conform ştampilei de pe plicul existent la dosar. Ca atare, faţă de dispoziţiile art. 104 C. proc. civ., acţiunea a fost considerată ca formulată în termen.



În egală măsură, de vreme ce Ministerul Finanţelor Publice nu a fost obligat către reclamanţi, problema analizării calităţii sale procesuale este lipsită de interes.

Recursul nu este însă întemeiat pe fond, pentru următoarele considerente:

1. Conform art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele făcute în cadrul procesului de privatizare, având ca obiect imobile preluate fără titlu valabil, sunt lovite de nulitate absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credinţă.

Reclamanţii au solicitat să se dispună anularea actelor juridice făcute în cadrul procesului de privatizare a pârâtei SC M. SA, nulitatea parţială a divizării acestei pârâte, în ceea ce priveşte preluarea de către SC E.I. SRL a activului moară şi teren, precum şi nulitatea parţială a certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria IL nr. 0010 din 21 martie 1997 emis de Consiliul Judeţean Ialomiţa.

Instanţele de fond au apreciat corect că nu intră sub incidenţa art. 46 din Legea nr. 10/2001, fiind supuse regimului nulităţii de drept comun sau, după caz, regimului juridic stabilit prin dispoziţiile legale speciale, contractele de vânzare-cumpărare de acţiuni, întrucât obiectul acestora nu îl constituie activele imobiliare ale societăţii, ci dreptul de proprietate asupra părţii din capitalul social deţinut de stat sau, după caz, de unităţile administrativ-teritoriale la aceste societăţi. Acţiunile reprezintă o parte a capitalului social, expresie valorică a aporturilor asociaţilor, iar bunurile fac parte din patrimoniul societăţilor comerciale. Or, între capitalul social şi patrimoniu nu există identitate.

De asemenea, nu sunt supuse prevederilor art. 46 actele de înstrăinare făcute în cadrul operaţiunilor de reorganizare sau transformare a unei persoane juridice. În acest caz, activul patrimonial – inclusiv imobilele preluate cu sau fără titlu valabil – trece la persoana nou înfiinţată ori care este în fiinţă, în funcţie de forma de reorganizare juridică. În aceste cazuri operează o transmisiune universală sau cu titlu universal. Or, de vreme ce art. 46 se referă la situaţia în care „actul" a fost încheiat cu bună-credinţă, înseamnă că textul are în vedere numai actele juridice de înstrăinare cu titlu particular.

În cazul imobilelor care nu cad sub incidenţa art. 46, actele de înstrăinare ale acestora pot fi anulate potrivit dreptului comun. Pe lângă aceasta, în cazul imobilelor preluate fără titlu valabil, persoana îndreptăţită are deschisă calea unei acţiuni în revendicare de drept

comun pe care, de altfel, reclamanții au și promovat-o, însă judecata acesteia a fost suspendată, în condițiile art. 244 pct. 1 C. proc. civ., la data de 25 noiembrie 2002.

Pe de altă parte, certificatul de atestare a dreptului de proprietate nu are caracter constitutiv sau translativ de drepturi, pentru a se putea cere anularea lui în temeiul art. 46 din Legea nr. 10/2001, care vizează actele juridice de „înstrăinare". Acest certificat are caracter declarativ de drepturi, întrucât nu face decât să constate existența în patrimoniul societății comerciale la care se referă, a dreptului de proprietate asupra imobilelor.

Cât privește decizia nr. 59 din 27 februarie 1991 emisă de Prefectura județului Ialomița și protocolul de preluare din 1 martie 1991, adoptat în baza deciziei, nu s-a probat că ar fi fost emise cu încălcarea prevederilor Legii nr. 15/1990, astfel încât să se constate nulitatea lor.

În fine, de vreme ce dispozițiile art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 nu sunt aplicabile actelor juridice deduse judecății, în litigiul de față este lipsit de interes să fie făcute aprecieri asupra bunei sau relei-credințe a părților la încheierea lor.

Având în vedere cele mai sus arătate, Înalta Curte a apreciat că aspectele invocate nu întrunesc cerințele art. 304 pct. 9 C. proc. civ.;

2. Hotărârea instanței de apel conține argumentele care au format convingerea judecătorilor. De altfel, recurenții nici nu au dezvoltat această critică, subsumată formal motivului de recurs prevăzut de art. 304 pct. 8 C. proc. civ., în realitate, criticile formulate după invocarea temeiului de drept înscris în art. 304 pct. 8 C. proc. civ. fiind în realitate tot în legătură cu interpretarea art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001. Drept urmare, nu au fost primite nici criticile întemeiate pe dispozițiile art. 304 pct. 8 C. proc. civ.

Față de cele ce preced, în condițiile art. 312 alin. (1) C. proc. civ. recursul a fost respins ca nefondat, cu consecința păstrării hotărârii atacate.

# Capitolul al II-lea. Drept procesual civil

## §1. Competență de soluționare

### 94. Cerere prin care se solicită constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 112/1995, inclusiv din perspectiva lipsei bunei-credințe la data încheierii actului de înstrăinare. Cerere de restituire în natură în temeiul Legii nr. 10/2001. Competența de soluționare a cererii de nulitate

C. proc. civ., art. 120, art. 165

**Cererea prin care se solicită constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 112/1995, formulată simultan cu cererea de restituire în temeiul Legii nr. 10/2001, nu are un caracter subsidiar acesteia, ci are un caracter de sine stătător, independent, constituind o cerere principală prin care se pretinde nulitatea actului juridic încheiat cu rea-credință.**

**În condiția dată, tribunalul procedează la separarea pricinilor de competență diferită, dar întrunite în aceeași cauză, în sensul disjungerii, așa cum e reglementată de art. 165 și respectiv art. 120 C. proc. civ.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2766 din 16 martie 2006*

Prin decizia civilă nr. 64/A din 24 ianuarie 2005 a Curții de Apel Cluj, Secția civilă, de muncă și asigurări sociale, pentru minori și familie, s-a respins ca nefondat apelul reclamantei K.E. împotriva sentinței civile nr. 1617 din 24 august 2004 a Tribunalului Cluj, sentință conform căreia s-a respins plângerea formulată și precizată de reclamantă, prin care a pretins să se constate caracterul abuziv al preluării imobilului situat în Cluj-Napoca și să fie obligat Primarul Municipiului Cluj-Napoca să emită decizia de restituire în natură a imobilului, dar și anularea contractului de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 112/1995, în contradictoriu și cu Consiliul Local

Cluj-Napoca și cu D.V.; s-a luat act de renunțarea la judecata cererii față de Primăria Cluj-Napoca.

Pentru aceasta, în apel s-a reținut că reclamanta nu e îndreptățită la restituirea în natură, căci apartamentul a fost înstrăinat în baza Legii nr. 112/95, astfel că anularea contractului de vânzare-cumpărare și radierea dreptului de proprietate în baza acestui contract sunt prescrise, iar repunerea în termen este nejustificată, pentru a nu mai discuta, apreciază aceeași instanță, că s-a dovedit reaua-credință.

Împotriva sus menționatei decizii a declarat recurs reclamanta K.E., care a susținut, în temeiul art. 304 pct. 9 C. proc. civ., că nu s-a făcut aplicarea art. 2 din Legea nr. 10/2001, în raport de care măsura reparatorie cuvenită este restituirea în natură a imobilului.

În context, recurenta a considerat că nu se poate invoca tardivitatea acțiunii în nulitate a contractului, deoarece consiliul local, respectiv primăria nu-și pot crea un drept din propria culpă. A apreciat că, nefiind intabulat dreptul de proprietate imobiliară, nu se putea dispune vânzarea. Vânzarea în temeiul Legii nr. 112/1995 s-a făcut cu rea-credință, dovedită în cauză și care invalidează actul de înstrăinare.

Deliberând, Înalta Curte de Casație și Justiție a reținut, ca o chestiune prealabilă, pusă în discuția părților, încălcarea normelor imperative în materie de competență materială, ceea ce invalidează soluțiile date, determină nulitatea acestora și impune casarea lor.

Astfel, fiind în discuție cererea în nulitatea contractului de vânzare-cumpărare încheiat în baza Legii nr. 112/1995, cererea formulată pe calea dreptului comun a fost soluționată pe fond în mod greșit la tribunal, și nu la judecătorie, în raport de dispozițiile art. 2, respectiv art. 1 C. proc. civ., cu toate modificările existente la intrarea în vigoare a Legii nr. 219/2005.

O astfel de cerere a fost incorect interpretată ca fiind subsidiară; or, aceasta are un caracter de sine stătător, independent, constituie o cerere principală prin care se pretinde nulitatea actului juridic încheiat cu rea-credință.

În condiția dată, tribunalul poate proceda la separarea pricinilor de competență diferită, dar întrunite în aceeași cauză, în sensul disjungerii, așa cum e reglementată de art. 165, respectiv art. 120 C. proc. civ.

În acest mod, se impune ca, respectând prerogativele sale date de art. 26 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, tribunalul să dea o soluție cu privire la restituirea în natură și emiterea deciziei de primar. Până la a se pronunța, tribunalul trebuie să suspende cauza, urmând a o relua la



momentul când soluția judecătoriei privind nulitatea contractului a rămas definitivă și irevocabilă.

De aceea, în conformitate cu art. 312 alin. (6), respectiv art. 313 C. proc. civ., au fost casate atât decizia instanței de apel, cât și sentința tribunalului, ca instanță de fond, cu trimiterea cauzei acestei ultime instanțe, pentru ca aceasta să procedeze în consecință, urmând a ține cont și de celelalte critici din recurs.

**În același sens,** *C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 1504 din 11 aprilie 2003*: Din economia reglementărilor cuprinse în dispozițiile art. 46 alin. (4) și (5), art. 47 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 rezultă că nulitatea actelor de înstrăinare a imobilelor care cad sub incidența acestei legi se constituie într-o chestiune prejudicială, a cărei soluție poate avea o înrâurire covârșitoare asupra dreptului dedus procedurii administrative de restituire a unor asemenea bunuri. În acest caz, intervine suspendarea legală de plin drept a procedurii administrative până la soluționarea acțiunii în nulitate, prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă.

**II. Practica Înaltei Curți nu este constantă sub acest aspect, exprimându-se și opinia** în sensul că cererea de constatare a nulității actelor de înstrăinare are un caracter subsecvent, accesoriu cererii de restituire în temeiul Legii nr. 10/2001, ceea ce ar atrage competența de soluționare în favoarea tribunalului, secția civilă *(I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 513 din 19 ianuarie 2006).*

Astfel, capătul de cerere din acțiunea reclamantului având ca obiect constatarea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare are ca temei de drept prevederile art. 46 din Legea nr. 10/2001 în forma în vigoare la data introducerii acțiunii, competența soluționării lui aparținând dreptului comun atunci când este formulat pe cale principală, în concret judecătoriei în a cărei rază teritorială este situat imobilul, dat fiind că valoarea imobilului înstrăinat era, la data introducerii acțiunii, sub limita de 2 miliarde lei, peste care ar fi fost atrasă competența în primă instanță a tribunalului.

În speță însă, acest capăt de cerere are caracter accesoriu, soluționarea lui depinzând esențial și nemijlocit de rezolvarea cererii principale prin care reclamantul a revendicat imobilul de la statul care l-a preluat fără titlu. Or, numai rezolvându-se cererea principală în sensul cerut era posibilă examinarea cererii de constatare a nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare intervenite între statul

neproprietar și foștii chiriași, doar astfel reclamantul justificând un interes legitim, condiție esențială de admisibilitate a cererii accesorii. Dimpotrivă, dacă s-ar fi constatat inadmisibilitatea sau netemeinicia cererii principale, cererea accesorie ar fi fost respinsă pe cale de consecință, fără să mai fi fost necesară examinarea ei.

Așadar, în concret a intervenit prorogarea legală de competență reglementată prin art. 17 C. proc. civ., potrivit căruia cererile accesorii și incidentale sunt în căderea instanței competente să judece cererea principală

**În același sens,** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 65 din 2 ianuarie 2005*: Întrucât Legea nr. 10/2001 nu prevede norme de competență diferite, ambele cereri, atât acțiunea în nulitate, cât și contestația împotriva dispoziției prin care s-a refuzat restituirea bunului în natură, trebuie soluționate împreună, în ordinea arătată, de aceeași instanță, jurisdicția de fond pornind de la tribunal, secția civilă, scopul interpretării constând în rezolvarea cu celeritate și într-un termen rezonabil a cererilor de restituire a imobilelor preluate abuziv sau de acordare a altor măsuri reparatorii prevăzute de lege.

**Notă:** Ultima opinie nu este ferită de critici, date fiind prevederile exprese ale Legii nr. 10/2001. Astfel, în condițiile în care, potrivit art. 46 alin. (2) [fost art. 47 alin. (2)] din Legea nr. 10/2001, procedura administrativă (care implică inclusiv restituirea în natură) se suspendă până la soluționarea irevocabilă a cauzelor având ca obiect nulitatea actelor de înstrăinare pentru imobile ce intră sub incidența legii, este evident că soluționarea procedurii administrative depinde de anularea sau nu a actelor de înstrăinare.

Pe de altă parte, în condițiile în care numai pentru contestarea deciziei/dispoziției emise în temeiul Legii nr. 10/2001 este conferită competența – competență specială – tribunalului, secția civilă, nu se poate extinde aplicarea acestor dispoziții de excepție la o altă situație nereglementată expres. Prin urmare, competența de soluționare a cererii în nulitate aparține instanței de drept comun.

În același timp, prin Decizia nr. IX din 20 martie 2006, pronunțată de Secțiile Unite ale Înaltei Curți de Casație și Justiție, s-a stabilit că instanța căreia îi revine competența de a soluționa cererile formulate împotriva refuzului persoanei juridice notificate, deținătoare a imobilului, de a emite decizia sau dispoziția motivată de restituire în natură ori de acordare de despăgubiri, potrivit Legii nr. 10/2001, este



secția civilă a tribunalului în a cărei rază teritorială își are sediul persoana juridică respectivă.

Prin urmare, competența specială a tribunalului intervine numai în aceste situații și, evident, pe calea dreptului comun în funcție de criteriul valoric.

## 95. Cerere de despăgubiri pentru îmbunătățiri aduse imobilului preluat în mod abuziv de stat și restituit fostului proprietar. Competența de soluționare. Instanța de drept comun

Legea nr. 10/2001, art. 48, art. 50

**Acțiunea prin care fostul chiriaș solicită contravaloarea lucrărilor necesare efectuate la imobilul restituit fostului proprietar își are suportul de drept în art. 48 (fost art. 49) din Legea nr. 10/2001 și este scutită de plata taxelor de timbru conform art. 50 (fost art. 51) din aceeași lege.**

**În condițiile în care pentru rezolvarea unor asemenea acțiuni nu este prevăzută o competență specială, revine instanței de drept comun competența de soluționare.**

*I.C.C.J., Secția civilă, decizia nr. 492 din 23 ianuarie 2004*

Prin sentința civilă nr. 996 din 1 octombrie 2001 a Tribunalului București, Secția a III-a civilă, învestit prin declinare de competență de Judecătoria sectorului 2 București, a fost admisă acțiunea formulată de R.V., R.T., R.R.D. și D.T., dispunându-se obligarea statului, prin Ministerul Finanțelor, la plata sumei de 533.336.000 lei cu titlu de despăgubiri civile. A fost respinsă acțiunea îndreptată împotriva pârâtei T.M.G.

Pentru a hotărî astfel, instanța a reținut că reclamanții au efectuat, începând cu anul 1990, lucrări necesare pentru a readuce în starea de a fi locuit a imobilului situat în București, pe care l-au ocupat în calitate de chiriași și din care au fost evacuați conform sentinței civile nr. 4844/1998 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă.

S-a reținut culpa statului care s-a comportat ca un proprietar asupra imobilului, față de care pierduse proprietatea, situație necunoscută de reclamanți. S-a avut în vedere buna-credință a reclamanților, care au efectuat îmbunătățirile asupra imobilului repartizat, având

convingerea că locuinţa aparţine statului. S-a dispus în fond dezdăunarea reclamanţilor, cu suma trecută în dispozitiv, conform art. 49 pct. 3 din Legea nr. 10/2001.

Apelul declarat de Ministerul Finanţelor Publice împotriva acestei hotărâri a fost respins ca nefundat, prin decizia nr. 191 din 18 aprilie 2002 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă.

S-a considerat că este neîntemeiată excepţia de inadmisibilitate a acţiunii, întrucât prevederile Legii nr. 10/2001 se aplică şi cererilor în curs de judecată, precum şi că acţiunea este scutită de plata taxei de timbru conform art. 51 din aceeaşi lege. Pe fond, s-a reţinut aceeaşi stare de fapt ca şi instanţa de fond, în sensul că reclamanţii au efectuat lucrări însemnate asupra imobilului pentru care au achitat chiria legală pe perioada mai 1990 până în octombrie 1999.

Împotriva acestei hotărâri, Ministerul Finanţelor Publice a declarat recursul de faţă, criticând-o ca nelegală şi netemeinică în condiţiile art. 304 pct. 9 C. proc. civ., întrucât în mod greşit s-a făcut aplicaţiunea art. 47 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, în situaţia în care în speţă nu s-a urmat o procedură administrativă, după care să se facă acţiune în instanţă.

Se susţine şi că în mod greşit a fost respinsă excepţia de netimbrare a acţiunii, precum şi lipsa calităţii procesuale pasive a statului român, pentru lucrările efectuate şi de care a beneficiat pârâta T.G. şi ulterior SC C.D. SRL, care trebuie să plătească contravaloarea îmbunătăţirilor, pe temeiul îmbogăţirii fără just temei.

Recursul este întemeiat, fiind admis, în sensul celor ce urmează:

În soluţionarea litigiilor ivite ca urmare a aplicării prevederilor Legii nr. 10/2001 este necesar a se face distincţie între diferitele proceduri instituite de această lege pentru soluţionarea litigiilor. Astfel, o primă procedură instituită de această lege este cea referitoare la litigiile ce derivă din desfăşurarea procedurii necontencioase, când acestea nu se finalizează pe cale amiabilă, în condiţiile stabilite de lege. În atare situaţie, părţile se pot adresa instanţelor, care au o competenţă strict reglementată şi de la care nu se poate face derogare.

În această primă categorie de litigii pot fi cuprinse cele reglementate de art. 24 alin. (7) şi (8) din Legea nr. 10/2001, precum şi de art. 31 din lege. În aceste cazuri, competenţa revine în mod expres tribunalului, indiferent de valoarea în litigiu.

Deosebit de aceste proceduri speciale, persoana îndreptăţită sau cel care pretinde pe calea unei acţiuni separate despăgubiri pentru lucrările efectuate asupra unui imobil de care a fost deposedat se poate adresa instanţei, în condiţiile dreptului comun.



În speţă, foştii chiriaşi ai imobilului solicită despăgubiri ce reprezintă echivalentul lucrărilor de reparaţie necesare pentru aducerea spaţiului în stare de a putea fi locuit. O atare acţiune îşi găseşte suportul de drept material în prevederile art. 49 din Legea nr. 10/2001 şi este scutită de plata taxei de timbru conform art. 51 din lege. Dar pentru astfel de acţiuni nu se prevede o competenţă specială, cererile nu sunt determinate de nerezolvarea lor pe cale necontencioasă, astfel că revine instanţei de drept comun competenţa de soluţionare, respectiv judecătoriei.

De altfel, aşa cum rezultă şi din expunerea rezumativă a lucrărilor dosarului, acţiunea a fost înregistrată iniţial la Judecătoria sectorului 2 Bucureşti care, având în vedere numai criteriul valoric la acea dată, şi-a declinat competenţa în favoarea tribunalului.

Curtea de apel a respins greşit aşa-numita excepţie de inadmisibilitate a acţiunii, având în vedere prevederile art. 47 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, fără a observa că textul în adevăr dă posibilitatea de a alege fie să continue acel proces, fie să solicite suspendarea lui, întrucât alege procedura necontencioasă, persoanei îndreptăţită la restituire.

Or, în speţă, acţiunea nu este iniţiată în aceste condiţii şi, ca urmare, prevederile invocate nu sunt incidente în speţă.

Ca atare, rezultă că tribunalul nu era competent să se pronunţe pe fond, curtea de apel hotărând greşit sub acest aspect, astfel că recursul de faţă a fost admis conform art. 312 raportat la art. 304 pct. 3 C. proc. civ. şi a fost casată decizia recurată, precum şi sentinţa de fond pronunţată în cauză şi, prin consecinţă, şi sentinţa de declinare şi s-a trimis cauza spre competentă soluţionare Judecătoriei sectorului 2 Bucureşti, în condiţiile art. 315 alin. (3) C. proc. civ.

### 96. Competență. Acțiune pentru restituirea fructelor unui imobil. Irelevanța naturii imobilului

**Faptul că imobilul pentru care se solicită restituirea fructelor (şi pentru care se pune problema bunei-credințe) este un teren situat în intravilanul unei localități nu conferă natura litigiului ca fiind în materia fondului funciar, cu competența specială prevăzută de lege pentru exercitarea căii de atac; un asemenea litigiu este de competența instanțelor de drept comun, cu competența conferită de dispozițiile Codului de procedură civilă.**

*I.C.C.J., Secția civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 1003 din 9 februarie 2005*

Prin decizia civilă nr. 1504/A din 28 iunie 2004, pronunțată de Curtea de Apel Piteşti, a fost declinată, în favoarea Tribunalului Argeş, competența soluționării apelului declarat de reclamanta T.E. împotriva sentinței civile nr. 180 din 9 martie 2004 a Judecătoriei Costeşti, reținând că a fost pronunțată în materia fondului funciar, situație în care sunt aplicabile prevederile art. III pct. 1 din Legea nr. 195/2004.

La rândul său, Tribunalul Argeş a pronunțat decizia nr. 589 din 26 noiembrie 2004, prin care şi-a declinat competența soluționării apelului în favoarea Curții de Apel Piteşti şi, constatând că s-a ivit un conflict negativ de competență, a înaintat dosarul Înaltei Curți de Casație şi Justiție.

Pentru a hotărî astfel, tribunalul a reținut că judecătoria nu s-a pronunțat cu privire la un litigiu în materia fondului funciar.

Competența revine Curții de Apel Piteşti, pentru următoarele considerente:

Prin acțiunea înregistrată la Judecătoria Costeşti, reclamanta a chemat în judecată pe pârâtul M.M., pentru ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să fie obligat să-i lase în deplină proprietate terenul situat în extravilanul comunei Lunca Corbului, jud. Argeş, şi să-i restituie fructele obținute de pe el, acțiune întemeiată pe art. 480 C. civ.

Rezultă deci că prin sentința atacată cu apel nu a fost soluționat un litigiu în materia fondului funciar, pentru a fi aplicabile prevederile art. III alin. (1) din legea nr. 195/2004, ci o acțiune în revendicare, formulată pe calea dreptului comun.

În atare situație sunt aplicabile prevederile art. 282 alin. (1) C. proc. civ., astfel cum au fost modificate prin Legea nr. 195/2004, potrivit cărora hotărârile date în primă instanță de judecătorie sau tribunal sunt supuse apelului la curtea de apel.



## §2. Calitate procesuală

### 97. Îmbunătățiri aduse imobilului preluat în mod abuziv de stat şi restituit fostului proprietar. Cerere formulată în temeiul Legii nr. 10/2001. Calitate procesuală pasivă

Legea nr. 10/2001, art. 49[1]

**Prin Legea nr. 10/2001 a fost reglementat regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989. Potrivit art. 49 din această lege, chiriaşii au dreptul la despăgubiri pentru sporul de valoare adus imobilelor cu destinația de locuință prin îmbunătățirile necesare şi utile.**

**În cazul în care imobilul care se restituie a fost preluat cu titlu valabil, obligația de despăgubire revine persoanei îndreptățite, iar în cazul în care imobilul care se restituie a fost preluat fără titlu valabil, obligația de despăgubire revine statului sau unității deținătoare.**

**În cazul în care a fost chemat în judecată fostul proprietar al imobilului preluat fără titlu, acesta nu are calitatea procesuală pasivă conform textului legal arătat, iar în asemenea situații se impune respingerea acțiunii, neputându-se intra în cercetarea fondului.**

*I.C.C.J., Secția civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2456 din 29 martie 2005*

Prin acțiunea înregistrată la 24 mai 2000, reclamanții I.N. şi I.A. au chemat în judecată pe pârâții T.R. şi T.V. şi SC O. SA Bucureşti, solicitând ca, prin hotărârea ce va fi pronunțată, să fie obligați pârâții la plata sumei de 300.000.000 lei reprezentând contravaloarea lucrărilor de reparații, consolidare, reamenajare şi renovare pe care reclamanții le-au efectuat la imobilul din Bucureşti şi să fie recunoscut dreptul de retenție al reclamanților asupra imobilului până la achitarea sumei menționate.

---

[1] În prezent, art. 48.

În cuprinsul acțiunii reclamanții au arătat că la 24 februarie 1997 au încheiat cu SC O. SA București un contract de vânzare-cumpărare prin care au cumpărat imobilul, la care ulterior au efectuat lucrări necesare pentru menținerea clădirii, dar, prin sentința civilă nr. 13.199/1998 a Judecătoriei sectorului 6 București, devenită irevocabilă, s-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare și s-a dispus evacuarea din imobil pentru lipsă de titlu. La 15 ianuarie 2001 s-a luat act de renunțarea la judecată cu privire la pârâta SC O. SA București.

Pârâții T.A.R. și T.V. au introdus, la 20 noiembrie 2000, cerere reconvențională, prin care au solicitat să fie obligați reclamanții să desființeze lucrările executate la imobil și, de asemenea, să fie obligați reclamanții la despăgubiri reprezentând atât contravaloarea avariilor produse prin executarea lucrărilor, cât și contravaloarea pagubelor produse imobilului.

Soluționând litigiul, Tribunalul București, Secția a III-a civilă, prin sentința nr. 192 din 11 februarie 2002, a admis acțiunea principală și a obligat pârâții T.A.R. și T.V. la plata sumei de 725.736.840 lei reprezentând contravaloarea lucrărilor necesare și utile executate la imobil și a încuviințat dreptul de retenție asupra imobilului până la achitarea integrală a sumei precizate în dispozitivul sentinței. Cererea reconvențională a fost respinsă ca neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel, tribunalul a reținut că reclamanții, în intervalul de timp în care au fost proprietarii imobilului aflat în litigiu, au executat îmbunătățiri necesare și utile, astfel încât urmează să fie despăgubiți de pârâții cărora li s-a restituit dreptul de proprietate asupra imobilului.

Curtea de Apel București, Secția a III-a civilă, prin decizia nr. 365/A din 23 iunie 2003, a admis apelul declarat de pârâții T.A.R. și T.V. și a schimbat în tot sentința, în sensul că a fost respinsă acțiunea principală ca fiind formulată împotriva unor persoane fără calitate procesuală pasivă. În considerentele acestei decizii s-a arătat că, potrivit dispozițiilor Legii nr. 10/2001, în cazul în care imobilul care se restituie foștilor proprietari a fost preluat de stat fără titlu valabil, obligația de despăgubire pentru sporul de valoare adus imobilului revine statului sau unității deținătoare.

Împotriva deciziei curții de apel au declarat recurs reclamanții I.N. și I.A., invocând dispozițiile art. 304 pct. 8, 9 și 10 C. proc. civ. și motivând că instanța a ținut seama de decizia civilă nr. 302/1995 a Curții de Apel București, deși acea decizie a fost desființată în urma declarării unui recurs în anulare, iar, pe de altă parte, nu a fost examinat fondul pricinii, cu toate că în apel a fost completat probatoriul, fiind depuse acte noi și efectuată o nouă expertiză tehnică.



Recursul declarat nu este întemeiat.

Pârâților T.A.R. și T.V. le-a fost restituit imobilul, aflat astăzi în litigiu, prin decizia civilă nr. 58 din 11 ianuarie 1995 a Tribunalului București, devenită irevocabilă prin decizia civilă nr. 302 din 17 martie 1995 a Curții de Apel București. Imobilul fusese preluat de stat de la pârâți în anul 1985 în temeiul Decretului nr. 223/1974.

Ca o consecință a hotărârii judecătorești irevocabile, SC O. SA a comunicat reclamanților I.N. și I.A., la 21 august 1995, că le-a încetat calitatea de chiriași.

Curtea Supremă de Justiție, Secția civilă, prin decizia nr. 3476 din 6 noiembrie 1996, a admis recursul în anulare declarat de procurorul general și, în consecință, a casat decizia nr. 58/1995 a Tribunalului București și decizia nr. 302/1995 a Curții de Apel București, cu motivarea că cele două hotărâri au fost pronunțate cu depășirea atribuțiilor puterii judecătorești.

La 23 iulie 1997, Primăria Municipiului București, prin mandatarul SC O. SA București, a vândut reclamanților imobilul, cu toate că reclamantul I.N. mai cumpărase un imobil la 3 septembrie 1993, iar reclamanta I.A. mai cumpărase încă un imobil la 22 septembrie 1993.

Constatând situația locativă a reclamanților, SC O. SA București a cerut în justiție constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 940/1997 încheiat cu privire la imobilul aflat în prezent în litigiu, acțiune ce a fost admisă prin sentința civilă nr. 13.119 din 9 decembrie 1998 a Judecătoriei sectorului 6 București, definitivă și irevocabilă.

Anterior constatării nulității contractului prin care au cumpărat imobilul, reclamanții au efectuat mai multe lucrări de construcții la imobil, cu toate că aveau cunoștință că foștii proprietari făceau demersuri pentru redobândirea proprietății.

Retrocedarea proprietății s-a făcut ulterior prin Hotărârea nr. 1147/1998 a Comisiei pentru aplicarea Legii nr. 112/1995.

Prin Legea nr. 10/2001 a fost reglementat regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989. Potrivit art. 49 din această lege, chiriașii au dreptul la despăgubiri pentru sporul de valoare adus imobilelor cu destinația de locuință prin îmbunătățirile necesare și utile. În cazul în care imobilul care se restituie a fost preluat cu titlu valabil, obligația de despăgubire revine persoanei îndreptățite, iar în cazul în care imobilul

care se restituie a fost preluat fără titlu valabil, obligația de despăgubire revine statului sau unității deținătoare.

Imobilul la care reclamanții au adus îmbunătățiri a fost preluat de stat în temeiul Decretului nr. 223/1974, adică în mod abuziv, fără titlu valabil, așa încât, aplicând dispozițiile Legii nr. 10/2001, instanța de apel a decis, corect, că obligația de despăgubire nu revine pârâților.

Împrejurarea invocată prin recurs, că decizia civilă nr. 302/1995 a Curții de Apel București a fost desființată în urma admiterii unui recurs în anulare, nu are nici o relevanță juridică, atâta vreme cât litigiul a fost soluționat prin aplicarea dispozițiilor Legii nr. 10/2001.

Faptul că instanța de apel, prin considerentele deciziei, nu a arătat motivele pentru care nu a împărtășit concluziile expertizei tehnice întocmite în dosar nu poate conduce la modificarea deciziei recurate, din moment ce a dezvoltat temeiul juridic pentru care acțiunea introdusă de reclamanți a fost respinsă.

Actul juridic dedus judecății a fost interpretat corect de către instanța de apel.

## 98. Imobil cu altă destinație decât cea de locuință. Îmbunătățiri efectuate de deținătorul imobilului restituit fostului proprietar. Calitate procesuală pasivă. Norme legale aplicabile

Legea nr. 10/2001, art. 49 alin. (3)[1]

**Articolul 49 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 prevede că obligația de plată a contravalorii îmbunătățirilor aduse de chiriași la imobilele cu destinație de locuință preluate de stat fără titlu valabil și restituite fostului proprietar revine statului sau unității deținătoare.**

**Prin urmare, în cazul în care imobilul restituit fostului proprietar nu are destinația de locuință, acțiunii în despăgubiri pentru plata contravalorii îmbunătățirilor nu îi sunt aplicabile dispozițiile legii generale (Legea nr. 10/2001), ci dreptul comun, respectiv dispozițiile legale aferente accesiunii imobiliare.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 484 din 11 februarie 2003*

[1] În prezent, art. 48 alin. (3).



Prin sentința civilă nr. 288 din 10 octombrie 2001 a Tribunalului Prahova, s-a respins excepția lipsei calității procesuale pasive invocată de pârâta C.V.S.V.; s-a admis acțiunea și cererea de intervenție în interes propriu formulată de Ministerul Finanțelor Publice, prin D.G.F.P.C.F.S. Prahova, la termenul de judecată din 13 septembrie 2001, în sensul că pârâta a fost obligată la plata sumei de 3.490.977.000 lei reprezentând contravaloarea construcțiilor noi și a lucrărilor de îmbunătățire, edificate de reclamant și Statul Român la imobilul proprietatea pârâtei, situat în orașul Breaza, str. Miron Căproiu nr. 46, județul Prahova; s-a acordat reclamantului un drept de retenție asupra imobilului până la achitarea integrală a despăgubirilor de către pârâți.

Pentru a hotărî astfel, instanța de fond a reținut că imobilul situat în orașul Breaza, str. Miron Căproiu nr. 46, județul Prahova, este proprietatea pârâtei C.V.S., conform sentinței civile nr. 258 din 25 ianuarie 2000 a Judecătoriei Câmpina. La imobilul respectiv, reclamantul Spitalul de Boli Pulmonare Breaza a efectuat lucrări de construcție noi, dar și îmbunătățiri, necesare activității desfășurate de acesta. Aceste îmbunătățiri au fost făcute cu bună-credință.

S-a mai reținut de instanța de fond că acordarea dreptului de retenție în favoarea reclamantului asupra imobilului proprietatea pârâtei reprezintă o garanție în favoarea reclamantului (creditorului) și produce efecte până la achitarea integrală a debitului datorat de pârâtă.

Curtea de Apel Ploiești, prin decizia civilă nr. 126 din 13 decembrie 2001, a respins ca nefondat recursul declarat de pârâta C.V.S.V. împotriva sentinței civile nr. 288 din 10 octombrie 2001 a Tribunalului Prahova.

Pentru a hotărî astfel, instanța de apel a reținut că la imobilul proprietatea pârâtei C.V.S.V. situat în orașul Breaza, str. Miron Căproiu nr. 46, reclamantul a efectuat lucrări de construcție noi, dar și îmbunătățiri necesare activității desfășurate de acesta. Că, în conformitate cu art. 482 C. civ., pârâta, prin accesiune, își va apropria lucrările efectuate de reclamant, iar, în conformitate cu art. 491 alin. (1) și (3) C. civ., pârâta va trebui să plătească reclamantului valoarea materialelor și prețul muncii constructorului, fiind fără relevanță atât împrejurarea că acesta a folosit imobilul fără titlu, cât și faptul că lucrările cădeau sau nu în sarcina acestuia sau că nu i-a fost plătită pârâtei lipsa de folosință a imobilului.

S-a mai reţinut faptul că instituirea de către instanţa de fond a dreptului de retenţie asupra imobilului proprietatea pârâtei, în favoarea reclamantului, are ca efect principal facultatea creditorului aflat în posesia bunului de a refuza restituirea lui până la stingerea integrală a creanţei, fiind un mijloc pur pasiv de respingere a pretenţiei proprietarului debitor de a intra anticipat în posesie.

Împotriva deciziei civile mai sus menţionate a declarat recurs pârâta C.V.S., criticând-o ca fiind netemeinică şi nelegală, invocând art. 304 pct. 7 şi 9 C. proc. civ., deoarece:

– instanţele au reţinut că nu sunt aplicabile prevederile art. 49 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, fără a observa că, de fapt, s-a solicitat instanţelor să se constate că utilizatorul (spitalul) a fost de rea-credinţă şi deci nu i se datorează despăgubiri. Statul şi spitalul, neavând vreun titlu cu privire la imobilul din litigiu atunci când au edificat construcţii noi şi îmbunătăţiri la imobilul revendicat, au fost constructori de rea-credinţă;

– instanţa de apel, deşi şi-a motivat soluţia pe îmbogăţirea fără just temei a pârâtei, totuşi, nu a avut în vedere reaua-credinţă avută de stat şi de Spitalul Breaza, atunci când au făcut îmbunătăţirile respective la imobilul în litigiu;

– instanţa de apel a greşit şi atunci când a acordat dreptul de retenţie pârâtului asupra imobilului în litigiu.

Recursul nu este fondat.

Imobilul situat pe raza oraşului Breaza, str. Miron Căproiu nr. 46, compus din teren şi construcţii, aparţine pârâtei C.V.S.V. şi a fost rechiziţionat, iar mai apoi a fost dat în administrarea Spitalului de Boli Pulmonare Breaza.

În perioada cât imobilul s-a aflat în proprietatea statului şi în administrarea Spitalului de Boli Pulmonare Breaza (reclamant în cauză), au fost efectuate la imobil o serie de lucrări de îmbunătăţiri, reparaţii capitale, precum şi construcţii noi, a căror valoare se ridică la 3.490.977.000 lei.

Cu privire la nereţinerea de către instanţe a prevederilor art. 49 alin. (3) din Legea nr. 10/2001, invocate de pârâtă, acestea nu-şi găsesc aplicabilitatea, deoarece legea mai sus menţionată are caracter special ce derogă de la dreptul comun, iar pârâta nu a înţeles să uzeze de prevederile acesteia, pârâta a intrat în posesia şi proprietatea imobilului în litigiu urmare a exercitării acţiunii în revendicare, folosind deci calea dreptului comun.



De altfel, şi prezenta acţiune în pretenţii formulată de reclamantul Spitalul de Boli Pulmonare Breaza se întemeiază tot pe dreptul comun. În atare situaţie, dispoziţiile art. 49 alin. (3) din Legea nr. 10/2001 nu pot fi invocate de pârâtă în vederea exonerării ei de la plata contravalorii reprezentând îmbunătăţiri la imobilul în litigiu stabilite de instanţa de fond, deoarece pârâta nu face parte din categoria de persoane la care se referă textul de lege enunţat.

Obligarea de către instanţe a pârâtei la plata contravalorii îmbunătăţirilor efectuate de-a lungul timpului la imobilul în litigiu a avut la bază principiul îmbogăţirii fără justă cauză a pârâtei care, odată intrată în posesia şi proprietatea imobilului, beneficiază de îmbunătăţirile respective.

De altfel, prin acţiunea în revendicarea imobilului în litigiu, pârâta a solicitat dreptul de proprietate şi cu privire la construcţiile care nu au existat în momentul rechiziţionării imobilului în litigiu, înţelegând să uzeze de dreptul său de accesiune reglementat de art. 482 C. civ.

Însuşindu-şi lucrările efectuate de reclamant, conform art. 494 alin. (1) C. civ., pârâta este datoare să plătească valoarea materialelor şi preţul muncii constructorului – reclamantul în cauză –, iar potrivit art. 494 alin. (3) din acelaşi cod, este fără relevanţă împrejurarea că reclamantul sau statul – intervenient în cauză – a folosit imobilul fără titlu sau că nu a plătit lipsa de folosinţă.

În ce priveşte acordarea dreptului de retenţie în favoarea reclamantului cu privire la imobilul în litigiu, s-au reţinut următoarele:

Dreptul de retenţie constituie prin el însuşi un mijloc de garantare a obligaţiilor, care conferă creditorului posibilitatea de a opune excepţia de retenţie *erga omnes*, deci oricui ar reclama bunul, obligând astfel pe debitor să-şi plătească datoria. Acest drept nu-i conferă creditorului retentor dreptul de a folosi bunul sau de a şi-l însuşi.

În speţă, s-au reţinut de instanţe în mod corect ca dovedite îmbunătăţirile făcute la imobilul în litigiu, precum şi construcţiile noi edificate de reclamant.

Cu alte cuvinte, pârâta a fost obligată să plătească reclamantului suma de 3.490.977.000 lei reprezentând contravaloarea îmbunătăţirilor făcute de reclamant la imobilul proprietatea pârâtului. În acest caz, există o conexiune materială între creanţa datorată de pârâtă şi deţinerea sau posesia exercitată de reclamant cu privire la imobilul litigios.

Pentru toate aceste considerente, Curtea a reţinut că motivele de recurs invocate nu se circumscriu motivelor de casare prevăzute de

art. 304 pct. 7 şi 9 C. proc. civ. şi, în consecinţă, conform art. 312 alin. (1) C. proc. civ., a respins recursul declarat de pârâta C.V.S. împotriva deciziei civile nr. 126 din 13 decembrie 2001 a Curţii de Apel Ploieşti, Secţia civilă.

## §3. Citarea părţilor din actul juridic

### 99. Contract de vânzare-cumpărare. Nulitate. Necesitatea citării tuturor părţilor contractante chemate în judecată pentru analizarea valabilităţii contractului şi a bunei/relei-credinţe la încheierea acestuia

**În condiţiile în care au fost chemate în judecată şi coproprietarele cumpărătoare, dar ele nu au fost citate, iar hotărârea judecătorească nu a fost pronunţată în contradictoriu cu aceste persoane, părţi în contractele de vânzare-cumpărare, este necesară remedierea acestei deficienţe procedurale săvârşite cu ocazia judecării apelurilor şi aceasta constă în rejudecarea cauzei.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 2680 din 19 iunie 2003*

Prin acţiunea înregistrată la 2 noiembrie 1994 pe rolul Judecătoriei Constanţa, reclamanta R.M.R.E., prin mandatar N.S., a chemat în judecată Consiliul Local Constanţa, Direcţia Financiară a judeţului Constanţa şi RA C.U., solicitând instanţei ca, în contradictoriu cu aceştia, să constate că este singura moştenitoare a defuncţilor ei părinţi A.R. şi A.M., foştii proprietari ai imobilului din Constanţa, str. Puşkin nr. 13, format din teren în suprafaţă de 496 mp şi construcţie parter şi etaj, pe care îl revendică.

În motivarea acţiunii, reclamanta a arătat că, locuind în Buhuşi şi apoi în Bucureşti după anul 1945, părinţii săi nu au mai ştiut de soarta imobilului până în anul 1963, când, interesându-se, au aflat că acesta fusese trecut în proprietatea statului prin Decretul de expropriere nr. 418/1961, act normativ în posesia căreia nu a intrat reclamanta, dar, în orice caz, neprimind nici o despăgubire, se consideră că exproprierea s-a făcut cu încălcarea art. 481 C. civ.

S-au depus în copie acte de stare civilă, contractul de vânzare-cumpărare a terenului, adresa fiscului din 1948, cererile adresate de tatăl reclamantei în anii 1967-1968, certificatul de calitate de moştenitor de pe urma foştilor proprietari, decedaţi în 1973, respectiv 1980 la Căminul de bătrâni din Constanţa.

RA C.U. Constanţa a depus în copie decizia nr. 27/1962, în baza căreia a primit de la primărie dreptul de a administra imobilul expropriat de la A.R. şi M.

Ministerul Finanţelor a comunicat că a acordat împuternicire D.G.F.P.C.F.S. Constanţa să-i reprezinte interesele în proces.

Prin sentinţa civilă pronunţată la 2 noiembrie 1995 în dosarul nr. 14269/1994, Judecătoria Constanţa a admis acţiunea astfel cum a fost formulată, reţinând că pârâţii nu au făcut dovada existenţei vreunui titlu valabil în temeiul căruia se găsesc în posesia bunului, astfel că acţiunea în revendicare formulată de succesoarea în drepturi a proprietarilor imobilului a fost admisă.

Prin decizia civilă nr. 622 din 8 mai 1996, Tribunalul Constanţa a admis apelul RA C.U. Constanţa şi Consiliului Local Constanţa şi, rejudecând, a respins acţiunea, cu motivarea că prin apariţia Legii nr. 112/1995 reclamanta are dreptul numai la despăgubiri pentru imobilul expropriat, considerat preluat cu titlu de stat.

Împotriva acestei decizii reclamanta a declarat recurs, a cărui soluţionare a fost strămutată la Curtea de Apel Bucureşti, formându-se dosarul nr. 101/1997. În faţa acestei instanţe, la 3 februarie 1997, C.I. şi R.I. au formulat cerere de intervenţie accesorie în interesul pârâţilor, învederând că au cumpărat de la stat, în temeiul Legii nr. 112/1995, apartamentele din imobil, situate la parter, respectiv etaj. Au depus contractele de vânzare-cumpărare nr. 27312 din 29 octombrie 1996, încheiat între Consiliul Local Constanţa, reprezentat prin RA A.D.P.P., şi C.I. şi C.M., respectiv nr. 27358 din 29 octombrie 1996, încheiat între Consiliul Local Constanţa, reprezentat prin RA A.D.P.P., şi R.I. şi R.P.

La dosarul cauzei s-a depus cererea înregistrată la 7 iulie 1997 la Consiliul Local Constanţa, prin care reclamanta a solicitat despăgubiri în temeiul Legii nr. 112/1995, în ipoteza în care acţiunea sa în justiţie pentru revendicare în natură ar fi respinsă.

Reclamanta a mai depus la dosar un înscris din care rezultă ocupaţia tatălui său în perioada 1941-1951 la Întreprinderea Stofe Buhuşi, contractul de împrumut garantat cu ipotecă prin care părinţii săi au împrumutat în anul 1937 suma de 500.000 lei de la Banca Urbană SA, Sucursala Constanţa, garantat cu imobilul în litigiu şi cu privilegiu asupra veniturilor produse de acesta, copia notificărilor

adresate prin executor judecătoresc la 30 iulie 1996 Consiliului Local Constanța – Comisia pentru aplicarea Legii nr. 112/1995, familiei R. și C., prin care li se pune în vedere să nu vândă, respectiv să cumpere bunul litigios. De asemenea, s-au depus copiile unor chitanțe care atestă plata de către autorul reclamantei a impozitului în anii 1960, inclusiv pe venituri din chirii.

Prin reorganizare, RA C.U. a devenit RA A.D.P.P. Constanța, care a fost citată în continuare ca pârâtă în proces.

Prin cerere, R.I. și P. au învederat că din anul 1983, când au ocupat în calitate de chiriași apartamentul de la etajul 1, aflat într-o avansată stare de degradare, au fost nevoiți să facă numeroase și costisitoare reparații, evaluate la peste 300.000 lei la nivelul anului 1983. Fără a contesta dreptul reclamantei ca moștenitoare a părinților săi la o reparație echitabilă, intervenienții și-au exprimat opinia în sensul că, în natură, bunul le este de folos lor, iar nu reclamantei, cetățean german.

Prin decizia nr. 1719 din 8 decembrie 1997, Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, a desființat toate hotărârile pronunțate și a trimis cauza spre rejudecare în primă instanță la Tribunalul București, unde s-a format dosarul nr. 15/1998.

În fața acestei instanțe, C.I. și R.I. au formulat cerere de intervenție principală, bazată pe dreptul lor de proprietate, dobândit prin încheierea contractelor de vânzare-cumpărare. În principiu, cererea de intervenție a fost admisă la 26 octombrie 1998.

Prin întâmpinare, Municipiul Constanța a solicitat respingerea acțiunii și admiterea cererii de intervenție, arătând că Decretul de expropriere nr. 418/1961, confirmat prin Legea nr. 7/1961, reprezintă un titlu valabil de preluare a bunului în proprietatea statului, fiind o completare a Decretului de naționalizare nr. 92/1950. A fost adusă în discuție excepția prescripției achizitive și împrejurarea că reclamanta, fiind cetățean străin, nu poate dobândi dreptul de proprietate asupra terenului. Prin completare, a solicitat citarea la interogatoriu a reclamantei pentru lămurirea diferenței dintre numele înscrise în actele de proprietate prezentate de aceasta și numele părinților săi, învederând că un alt imobil este revendicat de cu totul altă persoană, care se pretinde moștenitor al aceleiași familii.

În această cauză, reclamanta a împuternicit pe doamna avocat Z. să-i reprezinte drepturile. În combaterea excepției ridicate de pârât, s-au depus în copie mai multe înscrisuri (acte de naștere, de deces, de căsătorie, certificate, atestate, decizia de încuviințare a adopției reclamantei în anul 1958, chitanțe).



S-a depus și copia Decretului Consiliului de Stat nr. 418 din 9 decembrie 1961, individual, prin care a fost expropriat și trecut în proprietatea statului întregul imobil, proprietatea soților A.R. și M., însoțită de memoriul tehnic și referatul Secretariatului general al Consiliului de Miniștri, din care rezulta că A.R. II a mai avut un imobil în Eforie, naționalizat prin Decretul nr. 92/1950, iar prezentul imobil urmează a fi folosit ca dispensar medical, anterior, până în 1958, fiind folosit de trupele sovietice. S-au mai depus în copie la dosar: decizia de pensionare nr. 380/1959, nr. 1104/1963, nr. 937/1967, dovada ocupației autorului reclamantei în perioada 1923-1941, alte înscrisuri.

La 7 decembrie 1998, R.M. a formulat cerere reconvențională față de cererea de intervenție principală, prin care a solicitat, în contradictoriu cu C.I., C.M., R.I. și P., Consiliul Local Constanța și RA A.D.P.P., constatarea nulității absolute a celor două contracte de vânzare-cumpărare, cu motivarea că au fost încheiate de o persoană fără calitate, se bazează pe o cauză ilicită și imorală, fiind încheiate prin fraudă. S-au invocat în drept dispozițiile art. 480, art. 946 și art. 948 C. civ., art. 1 din Legea nr. 112/1995, H.G. nr. 11/1997.

Intervenienții au ridicat excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei, care nu ar fi acceptat în termen succesiunea părinților săi și, în plus, este cetățean străin, ceea ce o îndreptățește numai la despăgubiri, iar nu la restituirea în natură a bunului imobil. Excepțiile au fost respinse prin încheierea din 22 februarie 1999.

La 26 aprilie 1999, C.I. a formulat cerere reconvențională, prin care a solicitat obligarea reclamantei la plata cheltuielilor efectuate cu reparațiile la apartament, evaluate provizoriu la 20 milioane lei. Cererea a fost timbrată cu 1.415.000 lei și a fost modificată, în sensul renunțării la contravaloarea parchetului și parțial la reparațiile la instalațiile sanitare și faianțare.

La 27 aprilie 1999, R.I. a formulat cerere reconvențională, prin care a solicitat obligarea reclamantei la plata cheltuielilor efectuate cu reparațiile la apartament, evaluate provizoriu la 200 milioane lei. A învederat, totodată, că pentru constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare reclamanta a mai formulat o acțiune, aflată pe rolul Judecătoriei Constanța. S-a timbrat cu 2.500.000 lei și apoi cu 4.715.000.

S-a încuviințat administrarea probei cu interogatoriu, martori, înscrisuri, expertiză.

Ministerul Finanţelor a comunicat că fostul creditor al soţilor A. era Banca Urbană Constanţa, cu capital integral de stat, actuala Bancă Naţională a României, iar împrumutul nefiind restituit, ipoteca ce greva imobilul a fost executată, motiv pentru care consideră imobilul trecut legal în proprietatea statului.

Prin încheierea din 28 februarie 2000 s-a pus în vedere intervenienţilor să timbreze la valorile care au rezultat din expertiză. C.I. a completat taxa de timbru cu 8.165.000 lei.

Prin sentinţa civilă nr. 406 din 10 aprilie 2000, Tribunalul Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, a admis acţiunea completată, în contradictoriu cu Ministerul Finanţelor, D.G.F.P.C.F.S. Constanţa, Consiliul Local Constanţa, RA A.D.P.P., C.I. şi R.I. A constatat nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate la 29 octombrie 1996, a obligat pe pârâţi şi intervenienţi să lase reclamantei deplina proprietate şi liniştita posesie a imobilului teren şi construcţie. A admis în parte cererea de intervenţie formulată de R.I. A obligat pe reclamantă la plata sumei de 552.488.277 lei către acest intervenient, contravaloarea lucrărilor de reparaţii. A admis în parte cererea de intervenţie precizată, formulată de C.I. A obligat pe reclamantă la plata sumei de 23.823.076 lei către acest intervenient, contravaloarea lucrărilor de reparaţii. A obligat pe reclamantă la 7.915.000 lei către intervenientul R.I., cheltuieli de judecată. A compensat onorariile de avocat şi a dispus darea în debit a intervenientului R.I. cu suma de 13.479.764 lei taxă de timbru neachitată.

Tribunalul a reţinut în motivarea soluţiei adoptate că imobilul a fost expropriat cu încălcarea art. 481 C. civ., fără o dreaptă şi prealabilă despăgubire, astfel încât acţiunea în revendicare împotriva statului este fondată. Cu privire la contractele încheiate în baza Legii nr. 112/1995, s-a reţinut că sunt lovite de nulitate absolută, întrucât priveau un bun litigios. Cu privire la drepturile intervenienţilor asupra contravalorii lucrărilor efectuate la imobil, a constatat că numai cheltuielile necesare şi utile pot fi pretinse de la reclamantă, iar nu şi cele de sporire a confortului, considerate voluptuarii. O atare măsură a fost întemeiată pe principiul îmbogăţirii fără justă cauză.

Împotriva acestei sentinţe au declarat apel toate părţile litigante. S-au depus în copie înscrisurile care au stat la baza emiterii certificatului de calitate de moştenitor în anul 1995: declaraţii de martori, certificatele de deces ale părinţilor reclamantei, certificatul său de căsătorie (eliberat la 10 august 1970 în Germania), certificat de înfiere a reclamantei în anul 1960.



S-au mai depus înscrisuri privind situaţia lucrărilor de îmbunătăţiri, fotografii, decont privind cheltuielile de judecată solicitate de C.I. la fond. Acest intervenient a solicitat şi efectuarea unui supliment la raportul de expertiză, cerere respinsă de instanţa de apel.

Prin decizia nr. 29 din 23 ianuarie 2001, Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, a admis apelurile formulate de reclamantă şi de intervenientul C.I. A schimbat în parte sentinţa, în sensul că a obligat pe reclamantă la plata sumei de 123.883.643 lei către intervenientul C.I. şi 123.135.904 lei către intervenientul R.I., reprezentând contravaloarea lucrărilor de îmbunătăţiri şi reparaţii efectuate la imobilul din Constanţa, str. Puşkin nr. 13. Au fost respinse ca nefondate apelurile declarate de R.I., Consiliul Local Constanţa şi RA A.D.P.P. Constanţa, constatând decăderea apelantei D.G.D.P.C.F.S. Constanţa din dreptul de a-şi susţine motivele de apel. A obligat pe reclamantă la plata sumei de 3.186.756 lei cheltuieli de judecată către C.I.

Instanţa a motivat mai întâi corectitudinea sentinţei de fond sub aspectul soluţionării excepţiilor ridicate: a lipsei calităţii procesuale active (soluţie motivată prin existenţa contractului de vânzare-cumpărare din 1935 şi a certificatului de calitate de moştenitor din 1995), a prescripţiei pretenţiilor de dezdăunare formulate de intervenienţi (soluţie motivată prin dispoziţiile O.U.G. nr. 40/1999 şi de principiul îmbogăţirii fără justă cauză).

Pe fondul cauzei, a reţinut că imobilul a fost expropriat, dar, deşi a avut destinaţie de utilitate publică (dispensar medical şi grădiniţă de copii), nu s-au plătit despăgubiri juste şi prealabile, în sensul art. 481 C. civ. Instanţa de apel a considerat că neplata integrală a imobilului de către fostul proprietar şi grevarea lui cu ipotecă nu prezintă nici o relevanţă sub aspectul aprecierii caracterului nelegal al dobândirii de către stat a proprietăţii. De asemenea, lipsită de relevanţă s-a considerat a fi critica vizând calitatea de cetăţean străin a reclamantei, faţă de care hotărârea judecătorească de retrocedare nu ar avea caracter constitutiv de drepturi, ci declarativ.

Nefondate au fost considerate şi criticile vizând modul de soluţionare a cererii de constatare a nulităţii absolute a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate de foştii chiriaşi. Reaua-credinţă a cumpărătorilor a fost dedusă din împrejurarea că aceştia au făcut demersuri pentru aflarea eventualului titlu al statului, intrând în posesia copiei actului normativ al exproprierii anterior încheierii contractelor. La aceasta s-a adăugat cunoaşterea de către ei a existenţei pe rolul instanţelor a acţiunii în revendicare. Ca atare, s-a constatat că, exis-

tând o cauză imorală pentru care contractele au fost încheiate, sancțiunea aplicabilă este nulitatea absolută.

Cu privire la lucrările de reparații și îmbunătățiri, instanța de apel a analizat amplul probatoriu administrat în cauză, motivând cuantumul contravalorii cuvenite fiecărui intervenient. Instanța a motivat respingerea cererii intervenienților de acordare a unui drept de retenție prin aceea că este conferit în puterea legii, nefiind nevoie de o hotărâre judecătorească în acest sens.

Împotriva acestei decizii în termen legal au declarat recurs intervenienții C.I. și R.I., pârâta RA A.D.P.P. Constanța, precum și reclamanta R.M.R.E.

Consiliul Local Constanța , prin recursul său, încadrat în dispozițiile art. 304 pct. 8, 9 și 11 C. proc. civ., a invocat nelegalitatea soluției pronunțate de instanța de apel, care a calificat greșit titlul în baza căruia imobilul a intrat în proprietatea statului ca fiind expropriere, când în realitate a fost vorba despre completarea decretului de naționalizare. În plus, s-a susținut că nu se impunea anularea contractelor de vânzare-cumpărare încheiate cu chiriașii de bună-credință, care nu au fost notificați în conformitate cu dispozițiile procedurale. S-a mai susținut că parte în contractul de vânzare-cumpărare, în calitate de vânzător, a fost RA A.D.P.P. Constanța, iar nu primăria, astfel că sub acest aspect nu are Consiliul Local Constanța calitate procesuală pasivă, în orice caz fiind Municipiul Constanța, prin Primar, cel care are calitatea de a sta în justiție.

Recurentul C.I. a solicitat casarea deciziei pronunțate pentru motivele prevăzute de art. 304 pct. 8, 9 și 11 C. proc. civ. S-a invocat, în esență, că instanța a interpretat greșit actul juridic dedus judecății, în sensul că actul prin care imobilul a trecut în proprietatea statului (Decretul nr. 418/1961) nu a fost un decret de expropriere, cum greșit s-a considerat, ci de naționalizare, dat în completarea Decretului nr. 92/1950, astfel cum rezultă din expunerea de motive. Pe de altă parte, chiar dacă ar fi considerat un act normativ de expropriere, retrocedarea nu se putea face, atâta timp cât instanța însăși a stabilit că scopul utilității publice fusese atins, în discuție rămânând numai despăgubirile cuvenite fostului proprietar, care se pot acorda. Sub același aspect, s-a criticat decizia pentru aplicarea greșită a art. 6 din Legea nr. 213/1998. Astfel, decretul în discuție nu încălca Constituția din anul 1952 care ocrotea proprietatea asupra casei de locuit, nu și a



altor imobile, nelocuite de proprietar. Cu privire la cererea de constatare a nulității contractului de vânzare-cumpărare, recurentul a considerat că ea a fost soluționată greșit, cu ignorarea probelor din dosar, care nu relevă nici un act sau fapt dolosiv din partea sa și a soției la data încheierii contractului – octombrie 1996. Astfel, niciodată nu au primit notificarea pe care reclamanta a afirmat că le-a trimis-o, procesul-verbal de comunicare fiind lovit de nulitate pentru încălcarea art. 100 C. proc. civ. Iar de existența litigiului au aflat la circa 5 luni după încheierea contractului de vânzare-cumpărare, moment de când au introdus cerere de intervenție accesorie în sprijinul pârâților. Un alt motiv de recurs a vizat neacordarea integrală a contravalorii lucrărilor de îmbunătățiri și reparații, stabilite necontestat prin expertiză la 318.066.212 lei, precum și refuzul instanței de apel care, nemotivat, a respins cererea de actualizare a acestora în raport cu indicele de inflație. De asemenea, a fost criticată neacordarea integrală a cheltuielilor de judecată efectuate.

Prin recursul declarat, pârâta RA A.D.P.P. Constanța, invocând dispozițiile art. 304 pct. 9-11 C. proc. civ., a solicitat casarea deciziei, invocând mai întâi lipsa calității sale procesuale pasive în acțiunea în revendicare, întrucât nu are calitatea de posesor al bunului. Pe fondul cauzei, a invocat validitatea titlului statului, cu referire la art. 645 C. civ., care enumeră legea printre modurile de dobândire a proprietății. Or, Decretul nr. 418/1961 reprezenta un titlu în înțelesul acestui text, cât și al Legii nr. 112/1995, explicitată prin Normele de aplicare în vigoare la data încheierii contractelor de vânzare-cumpărare. Pe de altă parte, fiind vorba de un decret de expropriere, cererea are ca finalitate transferul dreptului de proprietate, prin retrocedare, ceea ce nu este admisibil atâta timp cât reclamanta, necontestat, este cetățean străin, iar imobilul este alcătuit din teren și construcție. În fine, s-a considerat că nu se justifică constatarea nulității contractelor, atâta timp cât, anterior încheierii acestora, nici una din părți nu a avut cunoștință despre pretențiile reclamantei de restituire în natură.

Recurentul R.I. a criticat decizia pentru săvârșirea mai multor greșeli: neobservarea că dreptul de proprietate al autorilor reclamantei se stinsese prin împlinirea condiției rezolutorii (neplata împrumutului garantat cu ipotecă); constatarea nulității contractului prin care el și soția au cumpărat apartamentul ocupat anterior în calitate de chiriași, deși fie textele invocate în motivarea soluției nu aveau nici o legătură

cu soluţia (cu referire la Legea nr. 112/1995), fie erau în contradicţie cu probele dosarului (invocarea cauzei imorale); diminuarea nejustificată a sumelor acordate cu titlu de cheltuieli pentru lucrări de îmbunătăţiri şi reparaţii, ce rezultau necontestat din expertiză, înscrisuri şi declaraţiile martorilor; neacordarea dreptului de retenţie asupra apartamentului, deşi s-a recunoscut că are un drept de creanţă.

Reclamanta R.M.R.E. a declarat recurs cu privire la obligarea sa la plata către intervenienţi a anumitor sume de bani. S-a susţinut astfel că instanţa a încălcat dispoziţiile art. 8 din Decretul nr. 167/1958 cu privire la prescrierea pretenţiilor acestora, că au fost greşit aplicate dispoziţiile O.U.G. nr. 40/1999, act normativ ulterior încetării raporturilor de locaţiune ale intervenienţilor. Pe fondul pretenţiilor, s-a susţinut că instanţa nu a motivat soluţia după care a calificat lucrările efectuate de intervenienţi ca producătoare ale unui spor de valoare şi, în plus, Legea nr. 10/2001 oferă o altă soluţie pentru asemenea pretenţii, urmând ca desocotirea să se facă între chiriaşi şi stat. Mai mult, în ceea ce-l priveşte pe intervenientul C.I., lucrările pretinse de acesta şi acordate sunt în realitate cheltuieli voluptuarii, nenecesare. La fel, lucrările realizate de intervenientul R.I. nu erau necesare, din procesul-verbal anterior preluării de către stat în anul 1961 rezultând că imobilul avea instalaţii electrice, instalaţii de încălzire şi parchet.

Prin întâmpinare, C.I. a solicitat respingerea recursului reclamantei.

Ministerul Finanţelor Publice a invocat lipsa calităţii sale procesuale pasive. C.I. şi R.I. au mai completat taxa de timbru cu 5.726.000 lei, respectiv cu 9.116.024 lei.

Recurenţii C.I. şi R.I. au depus petiţii prin care au solicitat suspendarea judecării recursurilor şi înaintarea către Curtea Constituţională a excepţiei pe care au ridicat-o, vizând neconstituţionalitatea art. 15 lit. r) din Legea nr. 146/1997 şi a art. 51 alin. (1) şi (2) din Legea nr. 10/2001. Curtea, prin încheierea din 30 mai 2003, a respins cererea de suspendare, cu motivarea că nu sunt întrunite cerinţele art. 23 alin. (1) din Legea nr. 47/1992, în sensul că soluţionarea recursurilor nu depinde de textele a căror neconstituţionalitate s-a cerut a fi constatată.

La 6 ianuarie 2003, aceiaşi recurenţi au formulat contestaţie împotriva măsurii luate la această instanţă prin încheierea din 25 octombrie 2002, când s-a stabilit obligaţia părţilor de a timbra atât recursurile, cât şi pretenţiile formulate şi soluţionate de instanţele anterioare, cu ignorarea dispoziţiilor privind timbrarea cererilor.



Curtea a respins ca tardiv formulate aceste contestaţii, afirmaţia recurenţilor potrivit cu care încheierea ar fi trebuit să li se comunice neputând fi primită, în condiţiile în care, la termenul din 25 octombrie 2002, au fost prezenţi personal şi asistaţi de avocaţi. Cercetând actele dosarului, s-a constatat că intervenienţii au satisfăcut taxele de timbru datorate pentru pretenţiile formulate în toate fazele procesuale, astfel încât contestaţiile erau lipsite de interes. Astfel, C.I. a plătit în total 15.306.000 lei, iar R.I. a achitat taxe de timbru în sumă totală de 16.331.000 lei.

Analizând recursurile formulate, Curtea a constatat că recursurile sunt fondate, în sensul celor ce se vor expune în cele ce urmează.

Mai întâi, cu privire la cadrul procesual al litigiului: astfel cum a rezultat din expunerea rezumată a lucrărilor dosarului, prin acţiunea în revendicare formulată, reclamanta, care se pretinde proprietara imobilului, a solicitat, în contradictoriu cu statul, prin reprezentanţii săi, restituirea acestuia. În acest context, corect au figurat ca pârâţi Ministerul Finanţelor, Consiliul Local Constanţa (conform art. 12 din Legea nr. 213/1998) şi RA C.U. Constanţa, devenită RA A.D.P.P. Constanţa, care ulterior au şi vândut chiriaşilor imobilul, conform Legii nr. 112/1995.

Apărarea formulată de Primarul Municipiului Constanţa cu privire la lipsa calităţii procesuale active a reclamantei a fost tratată cu superficialitate de instanţa de apel, instanţă devolutivă, care avea obligaţia, potrivit art. 129 alin. (5) C. proc. civ., să depună stăruinţă pentru prevenirea oricărei greşeli în aflarea adevărului în cauză.

Astfel, pe de o parte, există dubii cu privire la identitatea dintre tatăl reclamantei (A.R.) şi persoana căreia în anul 1961 i s-a trecut bunul în proprietatea statului (A.R. II), cu atât mai mult cu cât s-a susţinut că un alt imobil, naţionalizat pe numele aceluiaşi proprietar, este revendicat de alte persoane decât reclamanta. Dovezile administrate pentru combaterea acestei apărări nu au fost concludente şi s-a impus suplimentarea probatoriului, care incumbă, potrivit art. 1169 C. civ, reclamantului din acţiunea în revendicare. S-a impus de aceea casarea deciziei recurate, în cauză nefiind pe deplin stabilită situaţia de fapt care să permită soluţionarea pe fond a cauzei, în sensul art. 314 C. proc. civ.

Cu ocazia rejudecării, instanța de trimitere va analiza, în același context, și veridicitatea certificatului de calitate de moștenitor prin care s-a constatat că reclamanta a respectat termenul de acceptare a succesiunii părinților săi, decedați fără nici un bun (cum rezultă din declarațiile martorilor din fața notarului), solicitând, dacă apreciază necesar, dosarul notarial.

Cu privire la cererea completatoare a reclamantei (intitulată cerere reconvențională), prin care a solicitat constatarea nulității celor două contracte de vânzare-cumpărare, s-a constatat că, deși au fost chemate în judecată și coproprietarele celor două apartamente – C.M. și R.P. –, ele nu au fost citate, iar hotărârea judecătorească nu a fost pronunțată în contradictoriu cu aceste persoane, părți în contractele de vânzare-cumpărare. Se impune de aceea remedierea acestei deficiențe procedurale săvârșite cu ocazia judecării apelurilor. Cu prilejul rejudecării, instanța va avea în vedere și împrejurarea că pretențiile reclamatei (cererea de constatare a nulității contractelor și apelul vizând contestarea despăgubirilor pretinse de intervenienți) nu au fost legal timbrate, urmând a se dispune obligarea la satisfacerea acestei cerințe.

Întrucât aspectele învederate, vizând calitatea procesuală în acțiunea în revendicare, prevalează asupra celorlalte pretenții, toate recursurile au fost admise, impunându-se casarea deciziei cu trimitere spre rejudecare, instanța de trimitere urmând a analiza celelalte critici formulate de recurenți, ca apărări de fond în fața curții de apel, ca instanță de control devolutivă.

Pentru considerentele expuse, în baza art. 312 și art. 315 C. proc. civ., decizia recurată a fost casată, cu trimitere la aceeași instanță pentru rejudecarea apelurilor.

## 100. Analizarea bunei-credințe. Necesitatea citării legale a tuturor părților. Imposibilitatea analizării bunei-credințe de către instanța de control judiciar în cazul soluționării cauzei cu lipsă de procedură

C. proc. civ., art. 93

**În condițiile în care una dintre părți, alături de domiciliul său, a indicat și un domiciliu ales, cu precizarea persoanelor însărcinate cu primirea actelor de procedură și a adresei acestora, realizarea procedurii de citare trebuia îndeplinită potrivit art. 93 C. proc. civ.**

**Instanța de control judiciar, în cazul în care constată că judecarea cauzei s-a făcut cu neîndeplinirea procedurii în mod legal, trimite cauza pentru rejudecare la aceeași instanță, neputând să analizeze și celelalte critici, prin care s-ar contesta și modul de apreciere al bunei-credințe.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 1944 din 14 mai 2003*

Prin acțiunea înregistrată la 17 februarie 1999, reclamanta B.M.O.Z. a chemat în judecată pârâții C.G.M.B., Consiliul Local al Sectorului 1 București, SC H.N. SA și SC R.V. SA, solicitând a se constata calitatea sa de proprietară exclusivă a imobilului situat în București, B-dul 1 Mai nr. 211, sector 1, și a terenului de 420 mp și obligarea pârâților să îi lase în deplină proprietate și posesie imobilul.

Reclamanta și-a întemeiat acțiunea pe prevederile art. 480-483 C. civ.

În motivarea acțiunii, reclamanta a învederat că imobilul a aparținut tatălui ei, apoi a fost preluat abuziv de stat în baza Decretului nr. 92/1950, deși proprietarul nu făcea parte din categoriile de persoane vizate de decret.

Judecătoria Sectorului 1 București, prin sentința civilă nr. 7986 din 20 mai 1999, a declinat competența soluționării cauzei în favoarea Tribunalului București.

După declinarea competenței, în cauză au intervenit M.V., cumpărătoarea imobilului pretins prin acțiune, S.O.L., coproprietar alături de reclamantă asupra imobilului, și SC R. SA, care ocupă un teren învecinat cu terenul în litigiu.

Prin sentința civilă nr. 241 bis din 13 martie 2001, Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, a respins acțiunea formulată de reclamantă și de intervenientul S.O.L. împotriva pârâților C.G.M.B., SC R.V. SA București și intervenienții M.V. și SC R. SA.

S-au admis cererile de intervenție formulate de SC R. SA și M.V. și s-a constatat că M.V. este cumpărătoare de bună-credință a imobilului din București, B-dul 1 Mai nr. 211, ap. 1, sector 1.

Reclamanta și intervenientul S.O.L. au fost obligați la 1.000.000 lei cheltuieli de judecată față de intervenienta M.V.

Pentru a hotărî astfel, tribunalul a reținut că imobilul revendicat a aparținut în proprietate numitului B.M.D., autorul reclamantei și al intervenientului S.O.L.

Din fișa imobilului rezultă că în timpul războiului clădirea a fost bombardată, fiind grav avariată, iar reclamanta și nici intervenientul S.O.L. nu au dovedit cu înscrisuri reconstituirea imobilului revendicat, considerent pentru care s-a respins acțiunea privind construcția. Întrucât terenul nu a fost identificat, capătul de cerere privind revendicarea lui s-a respins.

S-a admis cererea de intervenție a lui M.V., care a cumpărat apartamentul nr. 1 din imobil, a depus toate diligențele pentru a afla intenția moștenitorilor proprietarului privind imobilul, fiind cumpărătoare de bună-credință.

Împotriva sentinței au declarat apel, fără a-l motiva, reclamanta și intervenientul S.O.L.

Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, prin decizia civilă nr. 353 din 19 iunie 2001, a respins ca nefondat apelul.

Instanța de apel a reținut în considerentele deciziei aceeași situație de fapt ca cea stabilită de prima instanță.

Reclamanta B.M.Z. și intervenientul S.O.L. au atacat cu recurs decizia pronunțată în apel.

Recurenții au criticat decizia, invocând motivul de casare prevăzut de art. 304 pct. 5 C. proc. civ., deoarece instanța de apel a citat-o pe recurentă la altă adresă decât cea indicată de ea, unde de altfel i se comunicase și sentința, cu consecința că ea nu și-a motivat apelul și nici nu s-a prezentat în instanța de apel.

Instanța de apel, ca și cea de fond, au omis să se pronunțe asupra acțiunii în revendicare privind terenul, motiv de casare prevăzut în art. 304 pct. 6 C. proc. civ. Nu a format obiect de preocupare pentru instanțe nici măcar suprafața de 110 mp identificată de expertiză ca fiind aferentă construcției, iar diferența până la 420 mp, suprafață revendicată, nu a putut fi identificată de expert din lipsa unor schițe sau planuri din anii 1940-1950.

De altfel, nici la efectuarea expertizei recurenta nu a fost legal citată, comunicare ce i s-a trimis la altă adresă decât cea pe care ea a indicat-o pentru citare.

S-a mai criticat hotărârea sub aspectul soluționării cererii de intervenție formulată de M.V., având ca obiect constatarea calității ei de cumpărătoare de bună-credință a apartamentului, fără ca instanța să îl introducă în cauză și să îl citeze pe soțul acesteia, M.G., care a cumpărat apartamentul împreună cu soția sa, intervenienta, motiv de casare prevăzut în art. 304 pct. 9 C. proc. civ.



Cu invocarea acestui din urmă motiv de casare, recurenții au mai susținut că hotărârea recurată a fost dată cu încălcarea și aplicarea greșită a legii atunci când s-a reținut buna-credință a intervenientei în cumpărarea apartamentului și s-a confirmat soluția de respingere a acțiunii recurenților pentru revendicarea construcției și terenului.

De asemenea, greșit a procedat instanța admițând cererea de intervenție formulată de SC R. SA, din cuprinsul planului cadastral din anul 1966, depus de recurent, rezultă că centrala telefonică este ridicată pe terenul în litigiu, și nu în vecinătatea acestuia, cum a susținut intervenienta, aspect pe care instanța era datoare să îl elucideze.

Recurenții au solicitat casarea hotărârilor cu trimiterea cauzei la instanța de fond pentru rejudecare, iar în subsidiar modificarea deciziei din apel, în sensul schimbării sentinței și admiterii acțiunii recurenților și respingerii cererilor de intervenție formulate de M.V. și SC R. SA.

Recursul este fondat și a fost admis, pentru motivele ce se vor expune.

În cererea introductivă de instanță, recurenta B.M.O.Z. a indicat, alături de domiciliul său real, și domiciliul ales, cu precizarea adresei și persoanei însărcinate cu primirea actelor de procedură, căreia urma să i se facă comunicarea acestora, potrivit art. 93 C. proc. civ.

Cu toate acestea, sentința civilă nr. 241 bis din 13 martie 2001, pronunțată de Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, s-a comunicat recurentei la domiciliul său real, nu la domiciliul ales, prin afișare la ușa principală a locuinței, întrucât nici o persoană nu a fost găsită.

Recurenții, prin avocat, au declarat apel fără a-l motiva și pentru termenul de judecată fixat la instanța de apel recurenta a fost din nou citată de la domiciliul real prin afișare, pentru că nici o persoană nu a fost găsită la acea adresă. Cauza s-a soluționat la acel termen, lipsind recurenta, ca de altfel și recurentul, nici unul dintre ei neavând avocat.

Curtea de apel, reținând că apelul nu a fost motivat nici până la primul termen de judecată, s-a pronunțat, în fond, numai pe baza mijloacelor de apărare și dovezilor invocate la prima instanță, potrivit prevederilor art. 292 alin. (2) C. proc. civ., text de lege introdus prin O.U.G. nr. 138/2000, soluția fiind cea de respingere a apelului reclamanților-apelanți ca nefondat.

Critica formulată de recurenți, fondată pe motivul de casare prevăzut de art. 304 pct. 5 C. proc. civ., este întemeiată. Casarea hotărârii recurate, arată textul de lege, se poate cere când, prin hotărârea dată, instanța a încălcat formele de procedură prevăzute sub sancțiunea nulității de art. 105 alin. (2).

Prevederile art. 105 C. proc. civ., reglementând nulitatea actelor de procedură, dispun că actele îndeplinite cu neobservarea formelor legale se vor declara nule numai dacă prin aceasta s-a pricinuit părții o vătămare ce nu se poate înlătura decât prin anularea lor.

Sintagma „neobservarea formelor legale" semnifică nu numai condițiile referitoare la forma exterioară a actelor de procedură, ci toate condițiile necesare pentru desfășurarea procesului civil. Printre acestea, un loc important îl deține citarea părților, care reprezintă o condiție esențială în procesul civil. Încălcarea ei atrage nulitatea hotărârii pronunțate, deoarece este de natură să influențeze asupra soluției date în lipsa părții sau a dovezii legale de citare, antrenând, în mod virtual, posibilitatea soluționării greșite a litigiului.

Această din urmă ipoteză este prezentă în cauză, necitarea recurentei de la domiciliul ales de ea – posibilitate oferită de art. 93 C. proc. civ. – și necomunicarea sentinței la adresa și persoana indicată, a împiedicat-o să motiveze apelul și apoi să-și prezinte dovezile în susținerea acțiunii sale, ceea ce a produs recurentei o vătămare, constând în respingerea acțiunii sale și a apelului introdus, vătămare care, așa cum prevede art. 105 alin. (2) C. proc. civ., nu se poate înlătura decât prin anularea hotărârii recurate.

În consecință, recursul a fost admis ca fondat, a fost casată decizia recurată cu trimiterea cauzei la instanța de apel pentru rejudecarea apelului, prilej cu care instanța va lua în examinare și celelalte motive de recurs invocate de recurenți.

## §4. Probe

### 101. Prezumția de bună-credință. Sarcina probei

C. civ., art. 1899 alin. (2)

**Conform art. 1899 alin. (2) C. civ., „buna-credință se presupune totdeauna și sarcina probei cade asupra celui ce aleagă rea-credință".**



**Argumentarea în sensul că terții cumpărători nu și-au dovedit buna-credință nu poate fi primită, pentru că astfel s-ar inversa sarcina probei.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 2682*
*din 19 iunie 2003*

Prin acțiunea înregistrată la 3 februarie 1998 pe rolul Judecătoriei Sectorului 1 București, reclamanta D.M. a chemat în judecată pârâții C.G.M.B. și SC R. SA, solicitând ca, prin sentință, să se dispună obligarea acestora de a-i lăsa în deplină proprietate și posesie apartamentul situat în București, str. General Berthelot nr. 69 A (fost nr. 73), structurat pe 2 nivele, având la parter 2 camere, bucătărie, cămară, cameră servitor și 3 camere, iar la etaj 3 camere, baie, cămară și pod, precum și cota aferentă de 1/3 din suprafața totală de 523 mp, pe care este clădit întregul imobil.

În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că este încă moștenitoare, în calitate de soție supraviețuitoare, a defunctului său soț, D.N.M., care la rândul său a dobândit apartamentul ca succesor de pe urma surorii lui, D.E.M.

S-a mai susținut că bunul a fost naționalizat prin aplicarea abuzivă a prevederilor Decretului nr. 92/1950, în condițiile în care D.E.M. era soră medicală și deci beneficia de dispozițiile de excepție ale art. II din actul normativ menționat. În consecință, imobilul nu intră sub incidența Legii nr. 112/1995 și poate fi revendicat.

La termenul de judecată de la 28 mai 1998, au formulat în cauză cerere de intervenție în interes propriu numiții M.D. și M.M., solicitând să fie respinsă acțiunea principală.

Au susținut că Decretul nr. 92/1950 a fost corect aplicat, imobilul fiind preluat de către stat cu titlu, astfel încât reclamanta nu poate solicita restituirea sa în natură.

Pe de altă parte, au arătat că, așa cum rezultă din contractul de vânzare-cumpărare nr. 586/1996, au dobândit de la SC R.V. SA apartamentul în litigiu, încheind actul cu bună-credință și având calitatea de proprietari.

Cererea de intervenție a fost admisă în principiu, prin încheierea din 1 aprilie 1999.

Examinând probatoriul cu înscrisuri administrate, Judecătoria Sectorului 1 București, prin sentința civilă nr. 8538 din 27 mai 1999,

a admis cererea de intervenţie şi a respins acţiunea principală ca nefondată.

Apelul declarat de reclamantă împotriva acestei sentinţe a fost admis prin decizia civilă nr. 3349/A din 26 noiembrie 1999 a Tribunalului Bucureşti, Secţia a III-a civilă. A fost desfiinţată sentinţa şi, în baza prevederilor art. 2 pct. 1 lit. b) C. proc. civ., cauza a fost reţinută pentru soluţionarea în primă instanţă de către tribunal.

Pârâtul Municipiul Bucureşti, prin Primarul General, a declarat recurs împotriva acestei decizii, care a fost constatat nul prin decizia civilă nr. 1583 din 26 aprilie 2000 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă.

Ca urmare, cauza a fost înregistrată pe rolul Tribunalului Bucureşti, Secţia a III-a civilă, sub nr. 5983/1999.

În faţa acestei instanţe de fond, la data de 3 octombrie 2000, reclamanta a formulat o cerere completatoare la acţiunea principală, solicitând să se constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare încheiat între SC R.V. SA şi intervenienţi.

S-a arătat că actul a fost încheiat, ca vânzător, nu de către proprietarul bunului, ci de către administrator şi că au fost încălcate şi o serie de condiţii de formă care conduc la nulitate.

A mai precizat că înţelege să se judece în calitate de pârât cu Municipiul Bucureşti, prin Primarul General.

Soluţionând cauza ca instanţă de fond, Tribunalul Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin sentinţa civilă nr. 430 din 13 aprilie 2001, a admis acţiunea completată formulată de reclamantă şi a constatat nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 568/112/1996, încheiat între pârâta SC R.V. SA şi intervenienţi; s-a dispus, de asemenea, obligarea pârâţilor de a-i lăsa reclamantei în deplină proprietate şi posesie apartamentul în litigiu, precum şi cota de 1/3 din terenul pe care este construit întregul imobil.

A fost respinsă cererea de intervenţie în interes propriu ca neîntemeiată.

Pentru a pronunţa această sentinţă, instanţa reţinut, în esenţă, că:

– reclamanta are calitate procesuală activă iar imobilul revendicat este cel naţionalizat prin Decretul nr. 92/1950;

– naţionalizarea s-a făcut în mod abuziv, apartamentul intrând în patrimoniul statului fără titlu, deoarece proprietara, D.E.M., era casnică şi deci se încadra în excepţiile prevăzute de art. II din actul normativ menţionat;



– contractul de vânzare-cumpărare încheiat între pârâta SC R.V. SA şi intervenienţii M. este lovit de nulitate absolută, întrucât vânzătoarea fusese înştiinţată de către reclamantă să nu înstrăineze, iar aceasta din urmă formulase şi cerere de restituire în natură, potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995;

– contractul de vânzare-cumpărare este nul şi pentru că a fost încheiat de SC R.V. SA în nume propriu, fără să existe un mandat special în acest sens din partea Primăriei Municipiului Bucureşti;

– intervenienţii nu se pot prevala de bună-credinţă la încheierea contractului, întrucât aveau posibilitatea să cunoască situaţia juridică reală a imobilului.

Împotriva acestei sentinţe au declarat apeluri pârâţii SC R.V. SA şi C.G.M.B., prin Primarul General, precum şi intervenienţii M.D. şi M.M.

Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, prin decizia nr. 576 din 28 noiembrie 2001, a respins ca tardiv declarat apelul formulat de pârâta SC R.V. SA şi ca nefondate apelurile pârâtului C.G.M.B. şi ale intervenienţilor M.

În privinţa apelului declarat de pârâta SC R.V. SA, instanţa a reţinut că s-a depăşit termenul de 15 zile prevăzut de art. 284 C. proc. civ., hotărârea instanţei de fond fiind comunicată părţii la 25 iunie 2001, iar apelul declarându-se abia la 16 iulie 2001.

Referitor la criticile formulate de pârâtul C.G.M.B., s-a arătat că acestea sunt nefondate, deoarece:

– acest pârât are, ca de altfel şi Municipiul Bucureşti, reprezentat prin Primarul General, calitate procesuală pasivă în cauză;

– autoarea reclamantei, fiind casnică, a fost în mod corect considerată ca exceptată de la măsura naţionalizării, în condiţiile art. II din Decretul nr. 92/1950;

– contractul de vânzare-cumpărare încheiat cu intervenienţii M. nu poate produce efecte, buna-credinţă a acestora nefiind probată.

În fine, analizându-se apelul declarat de către intervenienţii M., s-a arătat, în principal, că:

– naţionalizarea imobilului s-a făcut în mod abuziv, neţinându-se seama de faptul că proprietara făcea parte din categoria persoanelor exceptate de la luarea măsurii, în condiţiile art. II din Decretul nr. 92/1950;

– nu s-a dovedit buna-credinţă a intervenienţilor la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, astfel încât acesta nu poate produce efectele translative de proprietate pretinse.

Împotriva acestei decizii au declarat recursuri pârâtul C.G.M.B., prin Primarul General, și intervenienții M.D. și M.M.

În recursul său, pârâtul a formulat o primă critică întemeiată pe dispozițiile art. 304 pct. 7 C. proc. civ., susținând că există o contradicție în argumentele din decizie cu privire la calitatea sa procesuală pasivă. Astfel, deși s-a motivat că nici Primarul General și nici C.G.M.B. nu stau în proces în nume propriu, ci ca reprezentați ai unității administrativ-teritoriale, totuși, s-a conferit legitimare procesuală pasivă pârâtului C.G.M.B.

Al doilea motiv de recurs, circumscris dispozițiilor art. 304 pct. 9 C. proc. civ., vizează nelegalitatea deciziei sub mai multe aspecte:

– nu s-a făcut dovada identității dintre imobilul naționalizat și cel revendicat;

– în mod greșit autoarea reclamantei a fost considerată exceptată de la măsura naționalizării conform prevederilor art. II din Decretul nr. 92/1950;

– contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului către intervenienți nu este afectat de nici o cauză de nulitate absolută, mandatul general al vânzătorului SC R.V. SA decurgând din prevederile Legii nr. 112/1995.

În recursul lor, intervenienții M. au susținut, în primul rând, că hotărârile sunt nelegale, în sensul prevederilor art. 304 pct. 9 C. proc. civ., instanța de apel omițând în mod nejustificat să facă aplicarea art. 46 din Legea nr. 10/2001 și să constate că sunt proprietarii apartamentului, întrucât l-au dobândit cu bună-credință.

Au mai arătat că actul translativ de proprietate s-a încheiat în condițiile legale, cu respectarea condițiilor, termenelor și procedurii prevăzute de Legea nr. 112/1995, mandatul dat de Primăria Municipiului București către SC R.V. decurgând din prevederile acestui act normativ.

O altă critică s-a întemeiat pe dispozițiile art. 304 pct. 10 C. proc. civ., susținându-se că instanțele au apreciat în mod greșit probatoriile administrate în cauză în ceea ce privește calitatea autoarei reclamante de a fi exceptată de la aplicarea măsurii naționalizării conform prevederilor art. II din Decretul nr. 92/1950.

Intimata-reclamantă a formulat întâmpinare, intitulată „Notă de susținere", prin care a solicitat respingerea recursurilor ca nefondate.

Părțile au depus la dosarul cauzei înscrisuri, conform dispozițiilor art. 305 C. proc. civ.



Examinând întregul material probator administrat în cauză, Curtea a reținut că esențiale pentru soluționarea problemelor deduse judecății sunt două aspecte, care de altfel fac și obiectul recursurilor:

1. dacă titlul statului este sau nu valabil în raport de modul în care au fost aplicate prevederile Decretului nr. 92/1950;

2. dacă înstrăinarea apartamentului către intervenienții M. își produce sau nu efectele, contractul de vânzare-cumpărare fiind nul sau, dimpotrivă, valid.

În funcție de aceste probleme, au fost grupate și analizate motivele de recurs.

În ceea ce privește validitatea titlului statului, Curtea a reținut că recursurile sunt nefondate.

Instanțele au apreciat în mod corect, pe baza materialului probator administrat, că titlul statului nu este valabil, măsura naționalizării luându-se cu încălcarea dispozițiilor Decretului nr. 92/1950.

Este cert că autoarea reclamantei, care a dobândit apartamentul prin act dotal și în cursul anului 1950 s-a încadrat în muncă, fiind soră medicală, nu putea fi considerată un „exploatator de locuințe" în sensul prevederilor art. I din Decretul nr. 92/1950. Autoarea reclamantei era casnică la momentul naționalizării, nu avea în proprietate decât un corp de clădire format din 3 apartamente și nu obținea venituri din închirierea acestora, astfel încât în mod corect s-a apreciat că erau pe deplin incidente dispozițiile de excepție ale art. II din Decretul nr. 92/1950.

Este, de asemenea, nefondată critica referitoare la o pretinsă lipsă de identitate fizică între imobilul revendicat și cel menționat în actele dosarului ca aparținând autoarei reclamantei. Cu înscrisuri oficiale necombătute, depuse chiar și în faza de recurs, s-a făcut dovada evoluției în timp a adresei poștale a imobilului, iar titlurile de proprietate nu lasă loc nici unei îndoieli sub acest aspect.

În fine, nu există o contradicție în argumentarea deciziei cu privire la calitatea pârâtei C.G.M.B. de a sta în proces.

Curtea de apel a motivat în mod corect că pârâtul C.G.M.B. acționează ca reprezentant al unității administrativ-teritoriale, în speță Municipiul București, ceea ce nu este în dezacord cu considerarea acestei persoane juridice ca având calitate procesuală pasivă.

Recursurile sunt însă fondate în ceea ce privește aprecierea validității și efectelor contractului de vânzare-cumpărare încheiat între pârâta SC R.V. SA și intervenienții M.

Instanţele au considerat în mod greşit că acest act translativ de proprietate este afectat de o cauză de nulitate absolută, şi anume lipsa unui mandat special dat de proprietarul aparent – Primăria Municipiului Bucureşti – unităţii vânzătoare – SC R.V. SA.

Această concluzie este eronată din mai multe puncte de vedere:

– în sistemul dreptului civil român, vânzarea lucrului altuia nu atrage nulitatea absolută a actului juridic, ci alte soluţii juridice remediu;

– atribuţia unităţii vânzătoare de a înstrăina bunul rezultă în mod direct şi explicit atât din actele normative care îi reglementează activitatea, cât, mai ales, din prevederile Legii nr. 112/1995 şi a Normelor metodologice emise în baza ei;

– motivând în drept teza nulităţii absolute, tribunalul se referă la un text – art. 1506 alin. (2) C. civ. – care nu are nici o legătură cu cauza.

Pe de altă parte – şi acesta este elementul esenţial –, nu s-a făcut nici o dovadă în sensul că intervenienţii M. ar fi fost de rea-credinţă la încheierea contractului de vânzare-cumpărare. Sub acest aspect, curtea de apel a argumentat în mod eronat că intervenienţii nu şi-au dovedit buna-credinţă, inversând astfel sarcina probei.

În fapt însă, după expirarea termenului precizat de art. 9 din Legea nr. 112/1995, intervenienţii, care erau chiriaşi în apartament, au făcut cerere de cumpărare a apartamentului care le-a fost aprobată de unitatea de stat specializată. La momentul cererii, ca de altfel şi la cel al încheierii contractului, intervenienţii nu fuseseră notificaţi şi nu exista vreo acţiune în revendicare pe rolul instanţelor (ea s-a formulat de către reclamantă după circa un an, în februarie 1998).

În aceste condiţii, afirmaţia instanţelor în sensul că intervenienţii, dacă ar fi făcut demersuri, ar fi aflat situaţia juridică a imobilului, nu are suport probator.

Împrejurarea că reclamanta a formulat la organele administrative o cerere de restituire în natură a apartamentului, intervenită pe dispoziţiile Legii nr. 112/1995, nu schimbă această situaţie. Era evident că, în baza actului normativ menţionat, reclamanta nu putea obţine o restituire în natură, întrucât nu locuia în apartamentul respectiv.

Toate aceste împrejurări atestă în mod cert că la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, care este valid, intervenienţii au fost de bună-credinţă.

Or, este unanim admis că principiul desfiinţării actului subsecvent (în speţă, acest contract, în raport de constatarea nevalabilităţii titlului



statului) cunoaşte în aplicarea sa o importantă excepţie, şi anume situaţia dobânditorului de bună-credinţă şi cu titlu oneros, ceea ce dă expresie ocrotirii aparenţei de drept şi securităţii dinamice a circuitului civil şi în raport de care acţiunea trebuia respinsă.

Aşa fiind, în temeiul dispoziţiilor art. 304 pct. 9 şi art. 312 alin. (3) C. proc. civ., au fost admise recursurile şi a fost modificată decizia curţii de apel, în sensul admiterii apelurilor declarate de aceiaşi pârâţi împotriva deciziei tribunalului. A fost schimbată această situaţie, în sensul respingerii acţiunii reclamantei, aşa cum a fost completată, ca neîntemeiată.

**În acelaşi sens, a)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 4705 din 23 iunie 2004*: Potrivit art. 1202 alin. (1) C. civ., prezumţia legală dispensează de orice dovadă pe acela în favoarea căruia este făcută.

În speţă, Legea specială nr. 10/2001 prezumă, în art. 46 alin. (2) şi art. 18 lit. d), buna-credinţă a fostului chiriaş care a cumpărat imobilul cu respectarea Legii nr. 112/1995.

Ca atare, nu acesta era ţinut să facă dovada bunei-credinţe ci, în condiţiile textelor de lege mai înainte menţionate, această dovadă revenea reclamanţilor, care nu au respectat dispoziţiile art. 112, art. 138 şi art. 139 C. proc. civ.

**b)** *S.C.J, Secţia civilă, decizia nr. 781/2003*: Cum buna-credinţă se prezumă, opus ei, reaua-credinţă trebuie dovedită de cel ce o invocă.

**c)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 1476/2004*: Buna-credinţă se prezumă totdeauna şi sarcina probei relei-credinţe revine celui ce afirmă existenţa ei.

## 102. Probe. Mărturisire. Caracterul fraudulos şi reaua-credinţă la facerea acesteia

**Faţă de probele administrate în cauză, se poate aprecia dacă mărturisirea judiciară obţinută în cursul judecăţii prin interogatoriul luat unora dintre părţi nu a avut ca scop fraudarea drepturilor unor alte persoane, fiind făcută astfel cu rea-credinţă.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 2643 din 18 iunie 2003*

La data de 8 mai 2001 reclamanta M.E. a chemat în judecată pe pârâtul M.C., pentru ca prin hotărârea ce se va pronunţa să se dispună împărţirea bunurilor comune pe care cei doi soţi le-au dobândit în timpul căsătoriei, reclamanta susţinând că are o cotă de contribuţie la achiziţionarea acestora în procent de 90%.

În motivarea acţiunii, reclamanta a învederat că pârâtul M.C. a fost condamnat pentru săvârşirea infracţiunii de vătămare corporală din culpă, cu obligarea la plata de despăgubiri către partea civilă M.R.D. şi, pe cale de consecinţă, pârâtul debitor urmează să răspundă cu bunurile proprii în vederea acoperirii creanţei de 25.000 dolari S.U.A. Masa bunurilor de împărţit dobândită de soţi în timpul căsătoriei se compune din casă de locuit cu terenul aferent în suprafaţă de 125 mp, situat în Comuna Focuri, judeţul Iaşi, în valoare de 25.000.000 lei, precum şi din bunuri mobile în valoare totală de 11.500.000 lei.

În cursul litigiului, pârâtul M.C. a recunoscut că reclamanta a avut o contribuţie la dobândirea bunurilor comune în procent de 90%.

Învestită cu soluţionarea cauzei, Judecătoria Hârlău, prin sentinţa civilă nr. 955 din 19 iunie 2001, a admis acţiunea formulată de reclamanta M.E. împotriva pârâtului M.C. şi a constatat valoarea totală a masei bunurilor de împărţit este de 36.500.000 lei, reclamanta având o contribuţie de 90%, iar pârâtul de 10% la dobândirea acestor bunuri. S-a dispus ieşirea din indiviziune prin atribuirea tuturor bunurilor mobile şi imobile reclamantei, care a fost obligată la plata sumei de 3.650.000 lei cu titlu de sultă către pârât.

În motivarea sentinţei, judecătoria a apreciat că sunt întrunite cerinţele art. 33 alin. (1) şi art. 36 alin. (2) C. fam.

Hotărârea a rămas definitivă şi irevocabilă la 12 august 2001, prin neexercitarea căii de atac a apelului.

Împotriva sentinţei date de Judecătoria Hârlău, la data de 6 august 2002, în conformitate cu art. 330 pct. 2 C. proc. civ., astfel cum a fost modificat prin O.U.G. nr. 138/2000 şi O.U.G. nr. 59/2001, a declarat recurs în anulare Procurorul General al Parchetului de pe lângă Curtea Supremă de Justiţie, care a susţinut că hotărârea judecătorească atacată a fost pronunţată cu încălcarea esenţială a legii, ceea ce a determinat o soluţionare greşită a cauzei pe fond şi că, totodată, sentinţa este şi vădit netemeinică.

În dezvoltarea recursului în anulare s-a susţinut că instanţa a încălcat prevederile art. 30-31 C. fam. şi art. 5 din Decretul nr. 32/1954, că a dat o valoare probatorie absolută mărturisirii judiciare pe care pârâtul a făcut-o cu privire la cota de contribuţie pe care reclamanta a avut-o la dobândirea bunurilor comune, procedeu care a avut ca scop fraudarea drepturilor creditorului M.R.D., şi că se impune reluarea judecăţii pentru a se stabili corect contribuţia soţilor la dobândirea bunurilor şi pentru ca, pe cale de expertiză tehnică, să se determine valoarea de circulaţie a bunurilor supuse împărţelii judiciare.



Recursul în anulare este fondat.

Potrivit art. 30 C. fam., bunurile dobândite în timpul căsătoriei, de oricare dintre soţi, sunt, de la data dobândirii lor, bunuri comune ale soţilor. Orice convenţie contrară este nulă.

În virtutea prezumţiei de comunitate, instituită prin textul citat, bunurile dobândite în timpul căsătoriei de oricare dintre soţi sunt bunuri comune de la data achiziţionării lor, fără a deosebi între modurile de dobândire, cu excepţia celor primite prin acte cu titlu gratuit, care devin comune numai dacă dispunătorul a prevăzut expres sau neîndoielnic că vor fi comune, precum şi a bunurilor prevăzute de art. 31 C. fam., care sunt bunuri proprii ale fiecărui soţ.

Calificarea unui bun al soţilor ca fiind comun sau propriu prezintă interes atât în relaţiile dintre soţi, cât şi faţă de cei de-al treilea, deoarece, în cazul acţiunii de partaj a bunurilor comune, fiecare dintre soţi are – în principiu – interesul să dovedească faptul că unele bunuri sunt proprii şi, ca atare, nu fac obiectul împărţelii.

Pe de altă parte, potrivit art. 5 din Decretul nr. 32/1954, în măsura în care caracterul de bun propriu nu rezultă din act juridic, dovada se poate face nu numai prin înscrisuri, ci şi prin martori ori prezumţii, prin mărturisire judiciară sau extrajudiciară, derogându-se de la dispoziţiile art. 1191 şi art. 1205 C. civ. În ceea ce priveşte forţa probantă a mărturisirii, după abrogarea art. 1200 pct. 3 C. civ. (care considera mărturisirea judiciară ca o prezumţie legală ce face deplina dovadă în contra celui care a mărturisit), acest mijloc de probă a fost trecut în rândul dovezilor de drept comun, putând fi combătută prin orice alt mijloc de probă admis de lege, iar judecătorul poate să înlăture motivat recunoaşterea unei părţi, dacă din ansamblul probelor administrate în cauză îşi formează convingerea că mărturisirea respectivă nu corespunde adevărului.

Referitor la mărturisirea judiciară, se impune a se distinge după cum aceasta constituie un fapt probator, caz în care urmează a fi privită ca valabilă, sau reprezintă, ca în speţă, o renunţare parţială sau totală la comunitatea de bunuri, situaţie în care mărturisirea nu poate fi considerată decât nulă, pentru că ea este contrară prevederilor art. 30 C. fam.

Mai mult, s-a apreciat că, în cazul în care mărturisirea reprezintă o fraudă la lege sau la dreptul părților, întrucât unul din soți recunoaște unor bunuri comune calitatea de bunuri proprii ale celuilalt soț, pentru a le sustrage de la executarea silită, ca urmare a condamnării pentru săvârșirea unei infracțiuni, o atare mărturisire nu poate fi considerată decât nulă.

În speță, reclamanta a solicitat partajul bunurilor comune dobândite de soți în timpul căsătoriei, pe motiv că prin decizia penală nr. 338 din 19 aprilie 2001 a Curții de Apel Iași, pârâtul M.C. a fost obligat să plătească părții civile M.R.D. suma de 25.000 dolari S.U.A. sau echivalentul în lei, cu menținerea măsurii sechestrului asigurător instituit asupra bunurilor mobile și imobile ale inculpatului, în vederea reparării pagubei săvârșite prin infracțiunea de vătămare corporală din culpă.

Pârâtul a recunoscut în timpul procesului că imobilul supus partajului este bun propriu al reclamantei, dobândit în timpul căsătoriei, dar cu bani primiți de la părinții acesteia, precum și contribuția majoră a soției la achiziționarea bunurilor mobile dobândite în timpul căsătoriei, fără însă ca mărturisirea să fie susținută de probe pertinente și concludente care să confirme această stare de fapt.

Singurul act depus la dosarul cauzei, respectiv adeverința nr. 1165 din 10 iunie 2001 a Primăriei Comunei Focuri, prin care se precizează că părțile figurează în registrul agricol cu o casă de locuit și terenul aferent în suprafață de 125 mp, precum și cu un autoturism, nu este de natură să confirme pretențiile reclamantei cu privire la contribuția sa majoră la dobândirea acestor bunuri. Din contră, înscrisul întărește convingerea, ignorată de instanța de judecată, că bunurile au fost achiziționate în timpul căsătoriei prin contribuția ambilor soți, fiind, ca atare, bunuri comune.

Întinderea drepturilor soților se stabilește în raport de contribuția fiecăruia la dobândirea bunurilor în timpul căsătoriei, soții neavând un drept stabilit de la început asupra unei cote din bunurile comune, fiind astfel necesară administrarea de probe prin care să se determine aportul fiecăruia la dobândirea lor. În lipsa altor probatorii din care să rezulte că unul dintre soți a avut o contribuție mai mare la achiziționarea bunurilor dobândite în timpul căsătoriei, se prezumă că ambii soți au avut contribuții egale și deci împărțirea acestor bunuri urmează a se face, de asemenea, în părți egale.

În cauză, este fără putință de tăgadă că mărturisirea judiciară obținută în cursul judecății prin interogatoriul luat pârâtului M.C. a avut ca scop fraudarea drepturilor creditorului M.R.D., deoarece nu s-a administrat nici o altă probă care să confirme cota de contribuție a reclamantei la dobândirea bunurilor comune în procent de 90%.



Față, de cele ce preced, recursul în anulare se privește ca fondat și urmare a admiterii lui, a fost casată sentința Judecătoriei Hîrlău, cu consecința reluării judecății și a refacerii partajului judiciar în vederea stabilirii, pe bază de dovezi, a contribuției fiecărui soț la dobândirea bunurilor comune. Întrucât la efectuarea partajului și la întocmirea loturilor se ia în considerare valoarea de circulație a bunurilor supuse împărțelii, și nu valoarea lor de achiziție, în rejudecare, instanța de trimitere are a se preocupa de administrarea unor expertize tehnice de specialitate pentru stabilirea valorii actuale a bunurilor.

## §5. Cerere de intervenție

### 103. Cerere de intervenție a terților dobânditori. Aprecierea bunei-credințe a acestora în apelul declarat de pârât. Inadmisibilitate

**Instanța de apel, numai încălcând puterea lucrului judecat și regula impusă de adagiul *tantum devolutum quantum apellatum*, poate decide, în apelul pârâtului care a preluat în mod abuziv imobilul, asupra unor chestiuni care, cu respectarea principiului disponibilității, puteau fi hotărâte numai în apelul intervenienților terți dobânditori ai imobilului.**

**În condițiile în care intervenienții nu au supus apelului soluția (de primă instanță) a respingerii cererii de constatare a calității de subdobânditori de bună-credință ai imobilului în litigiu, lăsând-o să treacă în puterea lucrului judecat, nu se poate, în apelul pârâtului, admite cererea de intervenție.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 1923 din 10 martie 2005*

La data de 11 august 1998, D.E.M. a chemat în judecată Municipiul București, prin C.G.M.B. și Primarul General, pentru a fi obligat să-i restituie în deplină proprietate și posesie imobilul compus din construcții (un apartament de la parter și o cameră de serviciu aflată la mansardă) și cota de 25% din terenul de 395 mp, bun situat în

Bucureşti. Totodată, a solicitat despăgubiri pentru lipsa de folosinţă a bunului.

M.S. şi M.I. au formulat cerere de intervenţie în interes propriu, solicitând să se constate că sunt proprietarii bunului revendicat în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 00657 din 2 noiembrie 1996, încheiat în baza Legii nr. 112/1995. Separat, pentru ipoteza evingerii totale, au chemat în garanţie pe pârât şi pe SC A. SA Bucureşti pentru restituirea preţului bunului cumpărat, iar, pe calea unei cereri reconvenţionale, întoarcerea cheltuielilor utile şi necesare încorporate în imobil.

Tribunalul Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, prin sentinţa nr. 205 din 2 noiembrie 2001, a admis acţiunea principală în partea privind revendicarea imobilului solicitat şi a respins atât capătul de cerere referitor la plata unor despăgubiri pentru lipsa de folosinţă a bunului, cât şi cererea de intervenţie, precum şi cererea reconvenţională.

Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, prin decizia nr. 561 din 20 noiembrie 2001, a admis apelul pârâtului şi, schimbând în parte sentinţa, a admis cererea de intervenţie şi a constatat că intervenienţii sunt subdobânditori de bună-credinţă în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 00657 din 2 noiembrie 1996, soluţie motivată pe ideea că reaua-credinţă nu a fost dovedită.

Împotriva acestei decizii au declarat recurs reclamanta, care a solicitat menţinerea sentinţei, precum şi pârâtul care, invocând lipsa calităţii sale procesuale, a cerut respingerea, în întregime, a acţiunii principale.

Recursurile sunt întemeiate.

Acţiunea în revendicare este acţiunea proprietarului neposesor împotriva posesorului neproprietar, chestiune care, sub raportul condiţiilor cerute pentru exerciţiul dreptului la acţiune, implică justificarea calităţii procesuale a părţilor. Lipsa acestei calităţi, activă sau pasivă, atrage sancţiunea respingerii acţiunii.

Or, în speţă, deşi, activ, există dovada preluării fără titlu a imobilului din patrimoniul reclamantei, totuşi, pasiv, instanţele de fond au ignorat că posesorul neproprietar nu este pârâtul, ci intervenienţii, ca subdobâditori cu titlu particular, oneros şi derivat (în baza Legii nr. 112/1995).

Ca atare, acţiunea, fiind introdusă împotriva unei persoane lipsite de calitate, trebuia respinsă cu posibilitatea pentru reclamantă de a porni din nou procesul cu respectarea regulilor imperativ prescrise



justificării calităţii procesuale şi domeniului apărărilor de fond pentru evicţiune.

Nu mai puţin, instanţa de apel, violând puterea lucrului judecat şi regula impusă de adagiul *tantum devolutum quantum apellatum*, a decis, în apelul pârâtului, asupra unor chestiuni care, cu respectarea principiului disponibilităţii, puteau fi hotărâte numai în apelul intervenienţilor. Deşi intervenienţii nu au supus apelului soluţia (de primă instanţă) a respingerii cererilor, lăsând-o, ca atare, să treacă în puterea lucrului judecat, totuşi, în apel, nejuridic, această cerere a fost admisă.

Cum asemenea greşeli reprezintă, în materialitatea lor, nelegalităţi esenţiale, s-a impus, în baza art. 312 şi urm. C. proc. civ., admiterea ambelor recursuri şi reformarea în întregime a deciziei din apel şi, parţial, a sentinţei, prin respingerea acţiunii în revendicare şi păstrarea soluţiei, de primă instanţă, a respingerii cererilor de intervenţie, reconvenţională şi de chemare în garanţie.

## 104. Cerere de intervenţie formulată de către cumpărător în faţa instanţei de apel. Calificarea cererii. Imposibilitatea formulării unei cereri de intervenţie în nume propriu, prin care se invocă buna-credinţă în dobândirea imobilului, în faţa instanţei de apel

C. proc. civ., art. 49-51

**Cererea de intervenţie în interes propriu se prezintă ca o acţiune de sine stătătoare, prin care intervenientul pretinde că prin hotărârea ce se va pronunţa să i se recunoască dreptul dedus judecăţii, iar intervenţia accesorie are în vedere apărarea drepturilor uneia dintre părţi, intervenientul neinvocând un drept propriu şi neurmărind pronunţarea unei hotărâri în folos propriu.**

**Cererea de intervenţie prin care s-a invocat un drept propriu, dobândit cu bună-credinţă, cu privire la imobilul în litigiu, ca fiind cumpărat de antecesoarea sa, de la care l-a dobândit prin succesiune legală, anterior apariţiei Legii nr. 112/1995, respectiv Legii nr. 10/2001, nu poate fi calificată decât ca o cerere de intervenţie în interes propriu, care cade sub incidenţa art. 49 şi art. 51 C. proc. civ. Prin urmare, este inadmisibil a se formula pentru prima dată în dosarul de apel.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 3856 din 11 mai 2005*

C.L.V. și M.E. au chemat în judecată Primăria Municipiului Sighișoara, solicitând anularea dispoziției nr. 516 din 22 octombrie 2002, emisă de pârâtă, prin care li s-a respins cererea de restituire în natură a imobilului situat în Sighișoara, înscris în C.F. original nr. 1922 Sighișoara cu nr. top 2333, pe motiv că ar fi fost înstrăinat în baza Legii nr. 4/1973.

S-a cerut și restabilirea situației anterioare de C.F.

În motivarea acțiunii, reclamanții au susținut că imobilul în dispută, compus din casă de piatră construită în 1937 și teren în suprafață de 759 mp, a aparținut autorului lor F.G.N. și a fost preluat abuziv de stat în baza Decretului nr. 92/1950, fără titlu valabil, deoarece proprietarul inițial, fiind funcționar la data respectivă, făcea parte din categoriile socio-profesionale exceptate de la naționalizare, conform art. II din Decretul nr. 92/1950. În acest sens, în cauză erau incidente dispozițiile art. 2 lit. f) din Legea nr. 10/2001, cu referire la art. 6 din Legea nr. 213/1998, ceea ce impunea restituirea în natură a imobilului. Faptul că acesta fusese înstrăinat unui terț în baza Legii nr. 4/1973 nu îndreptățea pârâta să refuze retrocedarea în natură a bunului, deoarece prevederile Legii nr. 4/1973 nu sunt reținute de Legea nr. 10/2001 ca o cauză legală de a se refuza restituirea în natură.

Ulterior, reclamanții au renunțat la capătul de cerere privind restabilirea situației anterioare de C.F.

Tribunalul Mureș, Secția civilă, prin sentința nr. 128 din 21 februarie 2003, a admis acțiunea, a anulat dispoziția nr. 516 din 22 octombrie 2002, emisă de Primăria Municipiului Sighișoara, prin Primar, și a dispus restituirea în natură în favoarea reclamanților a imobilului înscris în C.F. nr. 1922 Sighișoara cu nr. top 2333/3.

A luat act și a constatat că reclamanții au renunțat la judecarea capătului de cerere privind restabilirea situației anterioare de C.F.

A fost obligată pârâta la plata către reclamantă a sumei de 4.500.000 lei cheltuieli de judecată.

Instanța a reținut că, prin sentința civilă nr. 127 din 17 martie 2000, Tribunalul Mureș a admis acțiunea reclamanților C.L.V. și M.E. împotriva Statului Român, reprezentat de Consiliul Local Sighișoara și SC A.T.T. SA Sighișoara, și a constatat că imobilul înscris în C.F. nr. 1922 Sighișoara cu nr. top 2333/3, compus din casă de piatră cu 5 camere, 2 bucătării, o cămară și o casă de locuit cu 2 camere, 1 bucătărie și baie, ce a constituit proprietatea tabulară a autorului F.G.N., a fost trecut în mod abuziv în proprietatea statului, conform dispozițiilor Decretului nr. 92/1950:



A dispus radierea dreptului de proprietate al statului din C.F. nr. 1922 Sighișoara cu nr. top 2333/3 și reînscrierea dreptului de proprietate pe numele autorului F.G.N.

Hotărârea a devenit irevocabilă prin decizia nr. 4614 din 16 decembrie 2002 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Secția civilă, iar în C.F. nr. c 1922 Sighișoara s-a revenit la situația anterioară, prin reînscrierea fostului proprietar F.N. la poziția B + 11.

Astfel fiind, refuzul pârâtei de a dispune restituirea în natură a imobilului în dispută apărea nejustificată.

Curtea de Apel Târgu-Mureș, Secția civilă, prin decizia nr. 74/A din 10 iunie 2003, a respins ca nefondat apelul declarat de Primăria Municipiului Sighișoara împotriva sentinței civile nr. 128 din 28 februarie 2003 a Tribunalului Mureș. De asemenea, a respins ca nefondată cererea de intervenție în interes propriu formulată de intervenienta P.A.

Apelul Primăriei Municipiului Sighișoara viza greșita sa obligare la plata cheltuielilor de judecată în favoarea reclamanților, întrucât s-a pretins că nu a căzut în pretenții nefiind proprietara imobilului și nici măcar deținătoarea acestuia, imobilul în dispută constituind proprietatea intervenientei P.A. și prin urmare apelanta nu avea calitate procesuală pasivă astfel că nu putea fi obligată la cheltuieli judiciare.

Instanța de apel a statuat că reclamanții, în temeiul Legii nr. 10/2001, au notificat Primăria Municipiului Sighișoara pentru restituirea în natură a imobilului înscris în C.F. nr. 1922 Sighișoara cu nr. top 2333/3, iar pârâta, prin dispoziția nr. 516/2002, le-a respins notificarea și astfel a declanșat prezentul litigiu.

Din această perspectivă și întrucât pârâta a căzut în pretenții, deoarece dispoziția nr. 516/2002 i-a fost anulată, corect a fost obligată la plata cheltuielilor de judecată, conform art. 274 C. proc. civ.

Referitor la cererea de intervenție în interes propriu formulată de P.A., s-a reținut că în faza de apel, conform art. 50 C. proc. civ., era necesar și acordul reclamanților, care însă s-au opus admiterii ei în principiu, astfel că a fost respinsă.

În contra menționatei decizii au declarat recurs atât Primăria Municipiului Sighișoara, cât și intervenienta P.A., prima invocând motivele de casare prevăzute de art. 304 pct. 9, 10 și 11 C. proc. civ., iar cea de-a doua dispozițiile art. 304 pct. 5 și 9 C. proc. civ.

Astfel, recurenta Primăria Municipiului Sighişoara a cerut respingerea pretențiilor reclamanților privind obligarea sa la plata cheltuielilor de judecată în cuantum de 4.500.000 lei, sens în care a afirmat că dispoziția atacată de reclamanți era legală și temeinică, iar decizia nr. 4614 din 16 decembrie 2002 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Secția civilă, invocată de instanța de fond, era posterioară dispoziției menționate și, oricum, în raport de respectiva hotărâre prin care le-a fost restituit intimaților în natură imobilul în litigiu, acțiunea acestora rămânea fără obiect. Prin urmare, s-a conchis că obligarea recurentei la plata cheltuielilor judiciare era greșită, cu atât mai mult cu cât primăria nu avea calitate procesuală pasivă.

În ceea ce o privește pe intervenienta-recurentă P.A., aceasta a susținut că în fața instanței de apel nu a fost asistată de un apărător și că, independent de împrejurarea că a intitulat greșit cererea de intervenție, conform art. 129-130 C. proc. civ., instanța trebuia să aprecieze, în raport de conținutul acesteia, că de fapt formulase o cerere de intervenție în interesul pârâtei Primăria Municipiului Sighişoara, cerere care, potrivit art. 51 C. proc. civ., era admisibilă chiar și înaintea instanței de recurs.

Pe de altă parte, a pretins că, dacă instanța a calificat cererea sa ca fiind o intervenție în interes propriu, trebuia să o respingă ca inadmisibilă în apel, iar nu ca nefondată, întrucât instanța nu a analizat-o pe fond.

Recursurile sunt nefondate și au fost respinse.

Din dosar a rezultat că, prin dispoziția nr. 516 din 22 octombrie 2002, Primăria Municipiului Sighişoara, analizând notificarea nr. 273 din 31 iulie 2001 formulată prin executorul judecătoresc de către reclamanții C.L.V. și M.E., a decis respingerea cererii de restituire în natură a imobilului din Sighişoara, pe motiv că fusese înstrăinat în baza Legii nr. 4/1973, iar terenul a format proprietatea statului.

De asemenea, s-a hotărât înaintarea notificării către Prefectura Județului Mureș, în vederea acordării unor juste despăgubiri, clădirea fiind evaluată conform Legii nr. 112/1995 la 12.760.737 lei.

Împotriva menționatei dispoziții C.L.V. și M.E. au formulat contestație, invocând dispozițiile art. 1, art. 2, art. 8, art. 9, art. 10 și art. 18 din Legea nr. 10/2001.

Tribunalul Mureș, prin sentința civilă nr. 128 din 21 februarie 2002, deja evocată, le-a admis cererea, dispoziția nr. 516 din 22 octombrie 2002 emisă de Primăria Municipiului Sighişoara, prin Primar, fiind anulată, iar pârâta fiind obligată la plata sumei de 4.500.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată către reclamante.



Potrivit art. 274 alin. (1) C. proc. civ., partea care cade în pretenții va fi obligată, la cerere, să plătească cheltuielile de judecată.

Or, în speță, prin desființarea dispoziției nr. 516/2002, emisă de Primăria Municipiului Sighişoara, pârâta a căzut în pretenții, întrucât a pierdut procesul și, prin urmare, potrivit legii, cheltuielile de judecată urmează a fi suportate de către aceasta.

Cu alte cuvinte, partea din vina căreia s-a purtat procesul trebuie să suporte cheltuielile făcute justificat de către partea potrivnică, la baza obligației de restituire a cheltuielilor de judecată stând culpa procesuală.

Or, în speță, recurenta-pârâtă a fost aceea din vina căreia s-a promovat acțiunea, întrucât a emis dispoziția nr. 516 din 22 octombrie 2002, atacată de reclamanți în justiție și anulată de instanță.

Astfel fiind, susținerea recurentei în argumentarea criticii vizând greșita sa obligare la cheltuieli judiciare și pe considerentul că nu ar avea calitate procesuală pasivă nu poate fi primită, cât timp aceasta a fost, așa cum deja s-a relevat, emitenta dispoziției nr. 516/2002, ce a generat litigiul. Din același considerent, nu se poate susține că, urmare a deciziei nr. 4614 din 16 decembrie 2002 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Secția civilă, prezenta acțiune ar fi rămas fără obiect, cât timp cererea de chemare în judecată promovată de reclamante viza exclusiv dispoziția nr. 516/2002 emisă de pârâtă.

Astfel fiind, recursul declarat de Primăria Municipiului Sighişoara, prin Primar, este nefondat și a fost respins.

În ceea ce privește recursul intervenientei P.A., din examinarea cererii de intervenție formulată în apel și precizată ca fiind în interes propriu, rezultă că, într-adevăr, prin respectiva cerere P.A. a invocat un drept propriu cu privire la imobilul înscris în C.F. nr. 9041 cu nr. top 2332 (iar nu C.F. 1922 cu nr. top 233/3) ca fiind cumpărat de antecesoarea sa M.A.D. de la care l-a dobândit prin succesiune legală, conform certificatului de moștenitor nr. 461/1990 emis de Notariatul de stat local Sighişoara. Intervenienta a mai precizat că a devenit proprietară de bună-credință la fel ca și antecesoarea sa, anterior apariției Legii nr. 112/1995, respectiv Legii nr. 10/2001, astfel că nu putea fi evinsă și nici deposedată.

Din cele expuse rezultă că cererea de intervenție formulată de P.A. se prezintă ca o acțiune de sine stătătoare, prin care aceasta

pretindea că prin hotărârea ce se va pronunța să i se recunoască dreptul dedus judecății.

Or, intervenția accesorie are în vedere apărarea drepturilor uneia dintre părți, intervenientul nu invocă un drept propriu și nu urmărește pronunțarea unei hotărâri în folos propriu.

Așadar, corect a calificat instanța de apel cererea formulată de P.A. ca fiind o cerere de intervenție în interes propriu, așa cum, de altfel „și aceasta și-o intitulase și cădea sub incidența art. 49-51 C. proc. civ.

În acest sens, este corectă observația recurentei P.A. că cererea sa de intervenție trebuia respinsă ca inadmisibilă, însă acest aspect nu este de natură a conduce la admiterea recursului, cât timp soluția de respingere a cererii de intervenție în interes propriu apare a fi corectă.

Față de cele ce preced, ambele recursuri au fost respinse ca nefondate.

## §6. Cerere nouă prin care se invocă buna-credință, formulată în căile de atac

### 105. Buna-credință la încheierea contractului invocată pentru prima dată în dosarul de recurs. Cerere nouă. Inadmisibilitate

**Buna-credință nu poate fi examinată pentru prima dată în dosarul de recurs, în condițiile în care nu a constituit obiect de analiză în fața celorlalte instanțe.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 4404 din 5 mai 2006*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

Prin cererea înregistrată pe rolul Judecătoriei Rădăuți la data de 7 mai 2002, reclamanta G.S. a chemat în judecată pe pârâta SC D.F. Suceava, solicitând pronunțarea unei hotărâri prin care să se dispună evacuarea pârâtei din imobilul situat în Suceava, Vicovu de Sus, județul Suceava.

În motivarea acțiunii s-a susținut că imobilul i-a fost restituit prin sentința civilă nr. 232 din 3 iunie 1999 a Judecătoriei Rădăuți, definitivă prin decizia nr. 3057 din 22 octombrie 2002 a Curții de Apel Suceava.



Prin sentința civilă nr. 1913 din 25 iunie 2003 pronunțată de Judecătoria Rădăuți, s-a respins excepția lipsei calității procesuale pasive invocată de către pârâtă și s-a respins acțiunea ca inadmisibilă.

Instanța a apreciat că reclamanta are la dispoziție calea unei acțiuni în revendicare în care să se discute dreptul de proprietate asupra imobilului, și nu a acțiunii posesorii.

Prin decizia nr. 2166 din 19 noiembrie 2003 pronunțată de Tribunalul Suceava, Secția civilă, s-a admis apelul formulat de reclamantă împotriva sentinței. A fost anulată sentința și s-a stabilit competența de soluționare a cauzei în favoarea Secției comerciale a Tribunalului Suceava, reținându-se incidența art. 4 și art. 56 C. com., față de faptul că pârâta este o societate comercială.

Tribunalul Suceava, Secția comercială, a dispus, prin încheierea din ședința publică de la data de 13 februarie 2004, trimiterea cauzei la Secția civilă a aceleiași instanțe, în urma precizării făcute de către reclamantă că își întemeiază acțiunea pe dispozițiile Legii nr. 10/2001.

Tribunalul Suceava, Secția civilă, prin sentința civilă nr. 458 din 16 decembrie 2004, a admis acțiunea formulată de reclamantă împotriva pârâtei și a chematei în garanție A.V.A.S.

A fost obligată pârâta să restituie reclamantei imobilul casă de locuit situat în comuna Vicovu de Sus.

S-a respins ca neîntemeiată cererea de chemare în garanție formulată de către pârâtă.

La soluționarea cauzei s-au avut în vedere probele administrate, față de care s-au reținut următoarele:

Constatându-se că reclamanta a făcut dovada proprietății autorilor săi asupra imobilului, s-a făcut aplicarea art. 1 alin. (1) și art. 9 din Legea nr. 10/2001, care prevăd că imobilele preluate în mod abuziv, indiferent în posesia cui se află, se restituie în natură, în starea în care se află la data cererii de restituire și libere de orice sarcini. S-a apreciat că restituirea în natură nu poate fi înlăturată de apărările pârâtei, în sensul că este privatizată și că a stăpânit imobilul din anul 1948 în mod neîntrerupt și cu bună-credință.

Motivele de apel pentru care a fost atacată sentința civilă nr. 1158 din 16 decembrie 2004 a Tribunalului Suceava sunt următoarele:

Prin acțiune s-a solicitat revendicare a unui imobil cu o valoare care nu depășește 1 miliard de lei, astfel încât competența de soluționare a cauzei aparține Judecătoriei Suceava (art. 1 și art. 2 C. proc. civ.), chiar

și în situația în care competența ar aparține tribunalului, calea de atac este apelul, și nu recursul.

Redându-se prevederile art. 27 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, s-a arătat că societatea a dobândit imobilul în discuție cu titlu valabil, prin Decretul de naționalizare nr. 134/1949, iar în aceste condiții nu poate fi obligată la restituirea lui în natură, ci cel mult prin echivalent.

Față de dispozițiile art. 27 din Legea nr. 10/2001, a fost invocată lipsa calității procesuale pasive a societății, competența de soluționare a notificării aparținând instituției publice care a efectuat privatizarea.

Apelul formulat de către pârâtă împotriva sentinței a fost respins ca nefondat prin decizia civilă nr. 539 din 3 iunie 2005 pronunțată de Curtea de Apel Suceava, Secția civilă, pentru următoarele motive:

Conform art. 24 alin. (8) din Legea nr. 10/2001, competența de soluționare a litigiilor privind restituirea în natură a imobilelor ce intră sub incidența acestui act normativ revine secției civile a tribunalului în a cărui circumscripție teritorială se află sediul unității deținătoare, iar pârâta-apelantă își are sediul în circumscripția teritorială a Tribunalului Suceava.

Articolul 27 din Legea nr. 10/2001 invocat de către apelantă nu este aplicabil în speță, întrucât vizează imobilele preluate cu titlu valabil, iar imobilul în cauză a fost preluat în mod abuziv, iar în cauză devin incidente dispozițiile art. 20 și urm. din Legea nr. 10/2001.

Deși apelanta a invocat dispozițiile Decretului nr. 134/1949 pentru naționalizarea unităților sanitare, imobilul în cauză nu face parte dintre cele menționate în anexă, iar în aceste condiții nu poate constitui titlu valabil de preluare.

Totodată, s-a reținut că nu s-a făcut dovada că s-ar fi emis ulterior o decizie de preluare de către Ministerul Sănătății, potrivit modificărilor aduse prin Decretul nr. 176/1949, însă, chiar dacă s-ar fi emis o astfel de decizie, preluarea ar fi fost oricum fără titlu.

În condițiile în care imobilul a fost preluat în mod abuziv, în cauză devin incidente dispozițiile art. 20 și urm. din Legea nr. 10/2001, astfel încât restituirea în natură se justifică pe deplin.

Împotriva deciziei de apel a formulat cerere de recurs apelanta, criticând-o pentru următoarele motive, ce se încadrează în art. 304 pct. 3 și 9 C. proc. civ.:

Tribunalul Suceava nu putea să soluționeze cauza; în condițiile în care Secția civilă se declarase necompetentă să soluționeze cauza și a stabilit competența în favoarea Secției comerciale, iar aceasta din urmă s-a declarat la rândul său necompetentă, trimițând cauza la Secția civilă, erau incidente dispozițiile art. 20 alin. (2) C. proc. civ., intervenind un conflict negativ de competență între cele două secții ale Tribunalului Suceava.



Urmare a intervenirii conflictului negativ de competență, trebuia trimisă cauza la Curtea de Apel Suceava pentru soluționarea acestuia.

Instanța a interpretat greșit dispozițiile art. 24 alin. (8) din Legea nr. 10/2001 în aprecierea competenței de soluționare a cauzei.

Tribunalul este competent numai cu privire la divergența ivită cu ocazia acordării persoanei îndreptățite de către deținătorul imobilului a unei oferte de restituire prin echivalent, trebuind să se țină seama și de valoarea imobilului.

Recurenta-pârâtă a invocat în apărarea sa art. 20 din Legea nr. 10/2001, arătând că nu se încadrează în dispozițiile acestui text legal, fiind privatizată integral încă din anul 1999 prin contractul de vânzare-cumpărare acțiuni nr. SV53 din 29 iunie 1999, iar în aceste condiții, dobândirea cu bună-credință a patrimoniului societății prin privatizare nu mai poate fi pusă la îndoială.

În acest context, art. 20.1. alin. (5) din H.G. nr. 498/2003 prevede că societățile comerciale privatizate integral nu au obligația restituirii în natură dacă sunt dobânditori de bună-credință.

Nu s-a pus în discuție nici valoarea imobilului, iar instanțele nu s-au pronunțat asupra valabilității titlului statului, făcând o motivare părtinitoare reclamantei.

Asupra recursului formulat în cauză, Curtea a constatat:

Față de motivele de recurs, s-a constatat că printre acestea se află critici care nu au fost formulate în cererea de apel, fiind exclus de a fi analizate direct în recurs – *omisso medio* – și care nu constituie în același timp motive de ordine publică pentru a putea fi invocate în orice fază a litigiului.

În această situație sunt criticile referitoare la un conflict de competență între cele două secții – comercială și civilă – ale Tribunalului Suceava, neîncadrarea apelantei-recurente în condițiile reglementate de art. 20 din Legea nr. 10/2001 față de faptul că a fost privatizată încă din anul 1999, precum și la buna-credință cu care a dobândit patrimoniul societății.

În ceea ce privește competența de soluționare a cauzei de către tribunal, instanța de apel a făcut o corectă soluționare, motivarea urmând a fi complinită după cum urmează.

Într-adevăr, art. 26 alin. (3) [fost art. 24 alin. (7)] din Legea nr. 10/2001 acordă competență secției civile a tribunalului în a cărui

circumscripție se află sediul unității deținătoare pentru soluționarea contestației formulate împotriva deciziei/dispoziției emise în temeiul acestei legi.

Fără a fi emisă o decizie/dispoziție, recurenta i-a comunicat reclamantei-intimate, cu referire la art. 27 alin. (1) și art. 28 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, că organele competente să soluționeze notificarea sunt organele de conducere ale instituției publice implicate în privatizare.

În această situație, dispozițiile sus menționate ale Legii nr. 10/2001 nu își găsesc aplicare, pentru că decizia sau dispoziția lipsesc.

Cu toate acestea, atitudinea persoanei juridice notificate care nu respectă dispozițiile legale care impun termene și proceduri de soluționare a notificării nu poate să încalce dreptul subiectiv civil al persoanei îndreptățite, respectiv dreptul la restituirea în natură sau prin echivalent a unui imobil, și nici să o lipsească de posibilitatea de a-și apăra interesele și drepturile recunoscute și ocrotite de lege.

Competența de soluționare a cererii formulate de către reclamantă aparține tot secției civile a tribunalului în a cărui rază teritorială își are sediul intimata, din considerente de simetrie cu dispozițiile care reglementează competența instanței de a cenzura decizia/dispoziția emisă.

Acțiunea formulată împotriva intimate,i care a înțeles să răspundă la notificare în sensul și în modalitate a arătate, reprezintă o veritabilă acțiune în realizarea dreptului, a cărei cauză se află în prevederile Legii nr. 10/2001, care reprezintă o lege specială și care instituie o procedură specială, diferită de cea de drept comun.

Pentru soluționarea unei acțiuni de genul celei de față, instanța procedează la verificarea condițiilor legale de emitere a unei decizii/dispoziții, iar procedura este guvernată de aceleași norme legale pe care este chemată instanța să le verifice atunci când ar cenzura legalitatea unei decizii/dispoziții.

În aceste condiții, nu prezintă relevanță valoarea imobilului, pentru a se putea aprecia pe procedura dreptului comun competența de soluționare fie în favoarea judecătoriei, fie a tribunalului.

În ceea ce privește nepronunțarea de către instanță asupra nevalabilității titlului statului, s-a constatat că instanța de apel s-a pronunțat în limitele în care a fost învestită, invocându-se prin cererea de apel faptul că imobilul a fost dobândit cu titlu valabil prin Decretul de naționalizare nr. 134/1949.



Instanța de apel a apreciat nevalabilitatea titlului statului din perspectiva motivelor de apel cu care a fost sesizată, după cum s-a arătat mai sus în motivarea deciziei de apel, reținându-se nevalabilitatea față de Decretul nr. 134/1949 și anexele sale.

Reținând, prin urmare, că nu sunt fondate criticile formulate – critici analizate în limitele reținute mai sus –, Curtea a făcut aplicarea și a art. 312 alin. (1) C. proc. civ. și a dispus respingerea recursului ca nefondat.

**În același sens,** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5631 din 8 iunie 2006*: Susținerile părților, printre care și cea referitoare la buna-credință, au fost promovate direct în recurs, *omisso medio*, fără a fi supuse analizei și instanței de apel, unde singurele nemulțumiri față de sentința tribunalului au vizat doar cuantumul măsurilor reparatorii în echivalent și forma acestora.

## §7. Data de la care curge termenul de formulare a unei acțiuni în nulitate, a unei acțiuni pentru plata contravalorii îmbunătățirilor aduse la imobil. Data de sfârșit al termenului

### 106. Termenul de formulare a unei acțiuni în nulitate și, implicit, de analizare a bunei-credințe la încheierea unui act juridic din perspectiva art. 45 (fost art. 46) din Legea nr. 10/2001. Data de la care curge termenul. Data intrării în vigoare a legii

Legea nr. 10/2001, art. 45

**Legea nr. 10/2001 este o lege specială, derogatorie de la dreptul comun.**

**Astfel, procedura reglementării acestui act normativ prevede, la art. 45 alin. (5) (fost art. 46), că, prin derogare de la dreptul comun, indiferent de cauza de nulitate, dreptul la acțiune se prescrie în termen de 1 an de la data intrării în vigoare a prezentei legi.**

**Din interpretarea textului de lege evocat rezultă fără echivoc că dreptul la acțiune, sub imperiul acestei legi speciale, se prescrie (indiferent de cauza de nulitate) într-un termen de 1 an, calculat, prin voința legiuitorului, de la momentul intrării în vigoare a actului normativ.**

**Termenul de 1 an a fost prelungit inițial cu 3 luni, prin O.U.G. nr. 109/2001, și apoi cu încă 3 luni, conform O.U.G. nr. 145/2001, astfel că se putea introduce o acțiune în anulare a contractului de vânzare-cumpărare având ca obiect un bun care intra sub incidența acestei legi cel mai târziu până la 14 august 2002.**

**În aceste condiții, demersul judiciar de învestire a instanței după această dată este făcut cu depășirea termenului imperativ prevăzut de lege.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 4508 din 30 mai 2005*

La data de 29 noiembrie 2002, R.L. a contestat legalitatea dispoziției nr. 1279 din 21 octombrie 2002, emisă de Primăria Municipiului Târgu Mureș, și a solicitat, în contradictoriu cu aceasta și cu pârâtele SC L. SA și K.E., ca, prin sentința ce instanța va pronunța, să modifice dispoziția menționată, în sensul restituirii în natură a apartamentului nr. 12 situat în Târgu Mureș, înscris în C.F. nr. 800/II Târgu Mureș cu nr. ord. A+103 nr. top 686/1, 686/2, compus din o cameră și dependințe, anexe gospodărești, anulării contractului de vânzare-cumpărare nr. 913/1997 și obligării pârâtelor la plata cheltuielilor de judecată ocazionate de proces.

În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că imobilul mai sus individualizat a fost proprietatea tabulară a autorului său V.E. și ulterior acesta a trecut în proprietatea statului în baza Decretului nr. 92/1950, înscris în C.F. nr. 800/II, iar la 11 septembrie 1997, prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 913, imobilul a fost înstrăinat pârâtei K.E., anterior vânzării acestuia, reclamanta solicitând restituirea în natură.

Acțiunii reclamantei, pârâtele Primăria Municipiului Târgu Mureș și K.E. i-au opus întâmpinări, prin care au solicitat respingerea acțiunii, întrucât acesteia i-au fost acordate despăgubiri, conform hotărârii nr. 739 din 9 februarie 1998, emisă de Consiliul Județean Mureș, Comisia pentru aplicarea Legii nr. 112/1995, deși reclamanta nu a solicitat efectuarea plății.



Prin sentința civilă nr. 70 din 7 februarie 2003, Tribunalul Mureș a admis excepția sa de necompetență materială cu privire la capătul de cerere privind anularea contractului de vânzare-cumpărare și a declinat cauza în favoarea Judecătoriei Târgu Mureș.

În temeiul art. 244 pct. 1 C. proc. civ., a suspendat judecata celorlalte petite, până la soluționarea irevocabilă a cererii reclamantei de anulare a contractului de vânzare-cumpărare nr. 913 din 11 septembrie 1997.

Pentru a se dezînvesti, instanța a reținut că se impune a se face distincție între procedura specială reglementată de Legea nr. 10/2001 și acțiunea de drept comun prin care se solicită anularea actelor juridice de înstrăinare încheiate în legătură cu imobilul a cărei restituire s-a cerut.

În raport de valoarea imobilului prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare nr. 913/1997, care este sub 2 miliarde lei, a apreciat incidente dispozițiile art. 1 pct. 1 C. proc. civ. și a hotărât că acțiunea este de competența materială a judecătoriei, în primă instanță.

Cauza a fost înregistrată pe rolul Judecătoriei Târgu Mureș sub nr. 2364/2003, iar prin sentința civilă nr. 4603 din 26 septembrie 2003, această instanță a respins acțiunea ca fiind prescrisă.

În motivare, Judecătoria Târgu Mureș a reținut că, în aplicarea Legii nr. 112/1995, reclamanta R.L. a solicitat să fie despăgubită pentru imobilele preluate de la autorul V.E., în temeiul Decretului nr. 92/1950, a cărui moștenitoare testamentară este, după defuncta V.S., imobilele fiind situate în Târgu Mureș, înscrise în C.F. nr. 800/II Târgu Mureș.

Conform hotărârii nr. 739 din 9 februarie 1998, Comisia Județeană de aplicare a Legii nr. 112/1995 Mureș a respins cererea petentei R.L. privind acordarea de despăgubiri sau restituirea în natură a imobilului situat în Târgu Mureș și acordarea de despăgubiri pentru imobilul situat în str. H. 2, Târgu Mureș.

S-a arătat că aceasta are calitatea de moștenitoare testamentară a fiului fostei proprietare, dar nu a dovedit calitatea de moștenitoare a acesteia din urmă, nefiind întrunită condiția prevăzută de art. 2 alin. (1) din Legea nr. 112/1995.

În ceea ce privește imobilul situat pe str. H., din extrasul de la Arhivele Statului rezultă că imobilul a fost preluat în proprietatea Statului prin Decretul nr. 92/1950 de la proprietarul V.E.

R.L. este moștenitoarea testamentară a proprietarului V.E.

Împotriva acestei hotărâri, reclamanta a formulat contestaţie, prin care a solicitat reanalizarea măsurii dispuse.

Prin sentinţa civilă nr. 9290/1998 a Judecătoriei Târgu Mureş, s-a respins contestaţia, cu motivarea că, deşi Legea nr. 112/1995 recunoaşte dreptul de moştenire legală şi testamentară cu privire la persoanele care beneficiază de dispoziţiile acesteia, în speţă, contestatoarea nu a dovedit această calitate.

Împotriva acestei sentinţe a declarat apel contestatoarea, arătând că din actele de stare civilă depuse a rezultat fără echivoc că V.E. este fiul lui S.V., care a decedat la 6 decembrie 1951, iar V.E. a decedat la 8 august 1978, astfel că acesta are calitate de moştenitor legal.

Tribunalul Mureş, prin decizia nr. 276 din 28 februarie 2001 a admis apelul, a schimbat în tot sentinţa şi a admis contestaţia formulată de R.L. împotriva hotărârii nr. 739/1998, a obligat Consiliul Judeţean Mureş, Comisia de aplicare a Legii nr. 112/1995 să-i acorde acesteia despăgubiri în sumă de 303.815.470 lei pentru imobilul situat în Târgu Mureş, rămânând valide măsurile reparatorii stabilite pentru imobilul situat în Târgu Mureş, str. H.

Împotriva acestei decizii a declarat recurs aceeaşi contestatoare, pentru că suma ce i-a fost acordată a fost apreciată de aceasta ca fiind sub valoarea reală.

Aceeaşi cale de atac a fost exercitată şi de Consiliul Judeţean Mureş, care a criticat decizia, în sensul că reclamanta a dovedit calitatea de moştenitoare testamentară a fostului proprietar V.E., dar nu a probat că ar avea vocaţia succesorală la bunurile existente în patrimoniul fostei proprietare V.S., la data decesului acesteia, nedovedind calitatea de moştenitoare a defunctei V.S.

Prin decizia nr. 753/R/2001, Curtea de Apel Târgu Mureş a respins recursul contestatoarei şi a admis recursul declarat de Consiliul Judeţean Mureş.

Ca atare, a modificat decizia nr. 276/2001 a Tribunalului Mureş, în sensul că a respins ca nefondat apelul contestatoarei împotriva sentinţei civile nr. 9290/1998 a Judecătoriei Târgu Mureş, care a fost menţinută ca legală şi temeinică.

Pe parcursul soluţionării cauzei ce a format obiectul dosarului nr. 2364/2003, pârâta K.E. a invocat excepţia tardivităţii acţiunii cu privire la petitul anulării contractului de vânzare-cumpărare.

Judecătoria Târgu Mureş a respins ca prescrisă acţiunea, cu motivarea că, potrivit dispoziţiilor art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001, prin derogare de la dreptul comun, indiferent de cauza de nulitate, dreptul la acţiune se prescrie într-un termen de 1 an de la data intrării în vigoare a prezentei legi.



Termenul de 1 an stabilit prin art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001 a fost prelungit cu 3 luni, prin O.U.G. nr. 109/2001 din 26 iulie 2001, şi cu încă 3 luni, conform O.U.G. nr. 145/2001 din 9 noiembrie 2001 pentru prelungirea unor termene prevăzute de Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989.

Împotriva acestei sentinţe a declarat apel reclamanta, solicitând schimbarea în tot a hotărârii, admiterea acţiunii, arătând că instanţa a apreciat greşit că acţiunea este prescrisă, iar pe fond instanţa va trebui să aibă în vedere că, din imobilul în care este situat apartamentul solicitat, o parte a fost retrocedat în natură acesteia, în conformitate cu Legea nr. 112/1995, iar alte apartamente au fost înstrăinate chiriaşilor.

A formulat critici în sensul nelegalităţii hotărârii, învederând că imobilul a fost preluat de stat, fără titlu, iar această împrejurare nu a fost analizată de instanţă.

Prin decizia nr. 17/A din 21 ianuarie 2004, instanţa de control judiciar ordinar, Curtea de Apel Târgu Mureş, a respins ca nefondat apelul declarat de reclamanta R.L. şi a obligat-o la 3.000.000 lei, cu titlul de cheltuieli de judecată către intimata K.E., păstrând motivarea Judecătoriei Târgu Mureş

Decizia menţionată a făcut obiectul exercitării criticilor promovate de aceeaşi parte, pentru motivul de recurs prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ., referitor la aplicarea greşită a legii.

În dezvoltarea motivelor de recurs, reclamanta a arătat că momentul de la care începe să curgă termenul de 1 an stabilit de dispoziţiile art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001 este cel al comunicării dispoziţiei nr. 1279 din 21 octombrie 2002.

Recursul declarat de reclamantă este nefondat şi a fost respins, pentru considerentele ce succed:

Legea nr. 10/2001, în temeiul căreia reclamanta R.L. a învestit instanţa cu o contestaţie prin care a solicitat modificarea dispoziţiei nr. 1272 din 21 octombrie 2002, emisă de Primăria Municipiului Târgu Mureş, în sensul restituirii în natură a apartamentului nr. 12 din str. H., Târgu Mureş şi anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 913 încheiat la 11 septembrie 1997 între R.A.G.C.L. (fostă SC L. SA), în calitate de vânzător, şi K.E., cumpărătoare, are, prin raţiunea

edictării sale, un profund caracter reparatoriu, fiind o lege specială, derogatorie de la dreptul comun.

Astfel, procedura reglementării acestui act normativ prevede, la art. 46 alin. (5), că, „prin derogare de la dreptul comun, indiferent de cauza de nulitate, dreptul la acţiune se prescrie în termen de 1 an de la data intrării în vigoare a prezentei legi".

Din interpretarea textului de lege evocat rezultă fără echivoc că dreptul la acţiune, sub imperiul acestei legi speciale, se prescrie (indiferent de cauza de nulitate) într-un termen de 1 an, calculat, prin voinţa legiuitorului, de la momentul intrării în vigoare a actului normativ.

Termenul de 1 an a fost prelungit iniţial cu 3 luni, prin O.U.G. nr. 109/2001, şi apoi cu încă 3 luni, conform O.U.G. nr. 145/2001, astfel că reclamanta putea să introducă acţiunea în anulare a contractului de vânzare-cumpărare nr. 913/1977 cel mai târziu până la 14 august 2002.

Demersul judiciar de învestire a instanţei s-a realizat la 29 noiembrie 2002, deci cu depăşirea termenului imperativ prevăzut de lege.

În acest sens, corect au apreciat instanţele că acţiunea este prescrisă, dreptul material fiind exercitat peste termenul legal.

**În acelaşi sens,** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 3074 din 18 aprilie 2005*: Legea nr. 10/2001 a intrat în vigoare la 14 februarie 2001, aşa încât termenul prevăzut de art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001 s-a împlinit la 14 august 2002.

Termenul de 1 an şi 6 luni prevăzut de art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001 este un termen special de prescripţie, care înlătură dreptul subiectiv la acţiune pentru anularea sau constatarea nulităţii actelor juridice de înstrăinare, după data de 14 august 2002.

Întrucât, în cauză, reclamanţii au înregistrat, la 12 mai 2003, acţiunea prin care au cerut constatarea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu privire la apartamentul ce fusese anterior preluat de stat, în mod corect atât prima instanţă, cât şi instanţa de apel au stabilit că dreptul la acţiune era prescris.

**Notă:** Asupra constituţionalităţii art. 45 alin. (5) [fost art. 46 alin. (5)] din Legea nr. 10/2001 s-a pronunţat Curtea Constituţională. Astfel, printr-o decizie recentă, Decizia nr. 104 din 13 februarie 2007 (M. Of. nr. 237 din 5 aprilie 2007), s-a respins excepţia de neconstituţionalitatea a acestui articol, pentru următoarele considerente:



„Obiectul excepţiei îl reprezintă prevederile art. 45 alin. (5) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, având următoarea redactare: „(5) Prin derogare de la dreptul comun, indiferent de cauza de nulitate, dreptul la acţiune se prescrie în termen de un an de la data intrării în vigoare a prezentei legi".

Textele constituţionale invocate sunt cele ale art. 1 alin. (5) – Statul român, art. 4 alin. (2) – Unitatea poporului şi egalitatea între cetăţeni, art. 15 alin. (2), referitor la neretroactivitatea legii, art. 16 – Egalitatea în drepturi, art. 21 – Accesul liber la justiţie, art. 24 – Dreptul la apărare, art. 44 – Dreptul de proprietate privată, art. 53 – Restrângerea exerciţiului unor drepturi sau al unor libertăţi, art. 124 – Înfăptuirea justiţiei, precum şi ale art. 6 parag. 1 din Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, privind dreptul la un proces echitabil, şi art. 1 din primul Protocol adiţional la Convenţie.

Examinând excepţia de neconstituţionalitate, Curtea reţine următoarele:

Prevederile art. 45 alin. (5) din Legea nr. 10/2001 au mai făcut obiect al controlului de constituţionalitate, Curtea, prin mai multe decizii, respingând în mod constant excepţiile de neconstituţionalitate invocate.

Astfel, prin Decizia nr. 91 din 4 martie 2004, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 345 din 20 aprilie 2004, Decizia nr. 308 din 6 aprilie 2006, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 390 din 5 mai 2006, Decizia nr. 573 din 19 septembrie 2006, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 888 din 31 octombrie 2006, şi Decizia nr. 730 din 24 octombrie 2006, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 979 din 7 decembrie 2006, Curtea a reţinut că exercitarea unui drept de către titularul său nu poate avea loc decât într-un anumit cadru, stabilit de legiuitor, cu respectarea anumitor exigenţe, cărora li se subsumează şi instituirea unor termene, după a căror expirare valorificarea respectivului drept nu mai este posibilă. Articolul 45 alin. (5) din Legea nr. 10/2001 recunoaşte dreptul titularului la exercitarea acţiunii în constatarea nulităţii absolute a actelor juridice de înstrăinare a imobilelor preluate în mod abuziv şi asigură posibilitatea de valorificare a acestuia în cadrul unui termen impus de raţiuni sociale majore, respectiv de evitarea unor stări de incertitudine prelungite în ceea ce priveşte raporturile juridice civile, precum şi de

asigurarea stabilităţii şi a securităţii acestora, cu atât mai importante cu cât au ca obiect dreptul de proprietate.

Curtea a mai reţinut că imprescriptibilitatea unor drepturi, consfinţită, în anumite cazuri, cu titlu de principiu în legislaţia civilă, nu este consacrată ca atare de Constituţie. Aşa fiind, legiuitorul poate, în considerarea unor raţiuni majore, să deroge de la acest principiu, aşa cum a procedat prin norma dedusă controlului, fără a îndreptăţi calificarea reglementării respective ca fiind neconstituţională.

Şi, în fine, analizând compatibilitatea art. 45 alin. (5) cu dispoziţiile art. 1 din primul Protocol adiţional la Convenţia pentru apărarea drepturilor omului şi a libertăţilor fundamentale, referitor la protecţia proprietăţii, şi ale aii. 6 parag. 1 din aceeaşi convenţie, privind dreptul la un proces echitabil, Curtea a reţinut, în esenţă, că textul de lege criticat se armonizează cu aceste prevederi, având ca scop asigurarea stabilităţii şi securităţii raporturilor civile, cu atât mai importante cu cât au ca obiect dreptul de proprietate.

## 107. Data de la care curge termenul de invocare a nulităţii, prevăzut de Legea nr. 10/2001. Data intrării în vigoare a acestei legi. Situaţii excepţionale de depăşire a termenului

Legea nr. 10/2001, art. 46 alin. (5)[1]
Decretul nr. 167/1958, art. 19

**Potrivit art. 19 din Decretul nr. 167/1958 privitor la prescripţia extinctivă, instanţa poate să dispună judecarea sau rezolvarea acţiunii chiar dacă termenul de prescripţie s-a împlinit, în cazul în care se constată ca fiind temeinic justificate cauzele pentru care termenul de prescripţie a fost depăşit. Este reglementată astfel instituţia repunerii în termen.**

**Potrivit aceluiaşi text legal, repunerea în termen operează dacă cererea a fost făcută în termen de o lună de la încetarea cauzelor care justifică depăşirea termenului de prescripţie.**

**În condiţiile în care cererea de chemare în judecată a fost formulată în termen de o lună de la data emiterii deciziei pe Legea nr. 10/2001, contestată, susţinându-se că numai atunci s-a luat cunoştinţă de vânzare, care nu a fost înscrisă nici în cartea funciară, se impune ca instanţa să analizeze motivele invocate ca reprezentând obstacole în promovarea acţiunii în contestarea nulităţii actului şi să aprecieze astfel dacă se justifică repunerea în termenul de prescripţie şi judecarea pe fond a acţiunii.**

[1] În prezent, art. 45 alin. (5).



*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2644 din 10 martie 2006*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

I.P., născută N.H., a chemat în judecată Statul Român, prin S.C. R. SRL Braşov, şi pe D.M., solicitând să se constate că întreg imobilul situat în Braşov, str. De Mijloc nr. 6, înscris în C.F. nr. 1230 Braşov cu nr. top 1983, 1984 şi 1982/2 şi în C.F. nr. 7102 Braşov cu nr. top 1985 constituie proprietatea reclamantei, fiind dobândit prin moştenire legală, şi să se dispună restituirea acestuia în natură către reclamantă.

De asemenea, a cerut să se dispună anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 21458 din 22 ianuarie 1997, prin care SC R. SRL Braşov a înstrăinat către D.M. un apartament din imobil.

Pe cale de consecinţă, reclamanta a solicitat şi anularea deciziei nr. 179 din 9 aprilie 2003 emisă de SC R. SRL Braşov, prin care i s-a refuzat restituirea în natură a menţionatului apartament.

În motivarea acţiunii, reclamanta a învederat că imobilul în litigiu – parţial restituit în natură prin decizia contestată – a aparţinut antecesorilor săi încă din secolul al XIX-lea, aşa cum rezultă din extrasul de C.F., şi a fost numai parţial naţionalizat (respectiv cota de 1/2 ce a aparţinut unchiului său N.H., înscrisă în C.F. nr. 1230 Braşov). Cota de 1/2 din imobilul înscris în C.F. nr. 1230 Braşov ce a aparţinut tatălui reclamantei, N.V., şi cotele de proprietate ale celor doi fraţi înscrise în C.F. nr. 7102 Braşov nu au fost transcrise în favoarea Statului Român, ca de altfel nici contractul de vânzare-cumpărare nr. 21458 din 22 ianuarie 1997 privind-o pe pârâta D.M. şi care, din acest considerent, nu-i era opozabil, conform art. 27 din Legea nr. 7/1996 a cadastrului şi publicităţii imobiliare.

Pe cale de consecinţă, reclamanta a solicitat restituirea în natură a întregului imobil, inclusiv a apartamentului deţinut de pârâta D.M. cu titlu precar.

Prin întâmpinare, D.M. şi soţul acesteia, D.C., au invocat, între altele, excepţia prescripţiei dreptului material la acţiune pentru capă-

tul de cerere referitor la nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 21458 din 22 ianuarie 1997, în raport de dispozițiile art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001, potrivit cărora, prin derogare de la dreptul comun, indiferent de cauza de nulitate, dreptul la acțiune se prescrie în termen de 15 luni de la intrarea în vigoare a legii.

Cum Legea nr. 10/2001 a intrat în vigoare la 14 februarie 2001, iar termenul prevăzut de art. 46 alin. (5) din lege este un termen de prescripție, apare cu evidență că promovarea acțiunii la 9 mai 2003 era situată în afara menționatului termen și, prin urmare, dreptul material la acțiune era prescris.

La rândul său, I.P. și-a precizat acțiunea, în sensul introducerii în cauză a Ministerului Finanțelor Publice pentru a reprezenta Statul Român, iar în ceea ce privește excepția prescrierii dreptului material la acțiune pentru cererea de constatare a nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 21458/1997, reclamanta a învederat că respectivul contract nu îi era opozabil, întrucât nu a fost înscris în cartea funciară și, oricum, a luat cunoștință de existența lui odată cu comunicarea deciziei nr. 179 din 9 aprilie 2003 emisă de SC R. SRL Brașov, astfel încât era obiectiv imposibil să solicite constatarea nulității contractului în termenul prevăzut de art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001. A mai precizat că unitatea deținătoare a dat dovadă de rea-credință, întrucât, deși fusese notificată la 31 octombrie 2001, nu i-a adus la cunoștință că înstrăinase parțial imobilul și, prin urmare, acesta nu i-ar putea fi restituit integral.

Tribunalul Brașov, Secția civilă, prin sentința nr. 477/S din 24 noiembrie 2003, a respins contestația precizată formulată de I.P. în contradictoriu cu SC R. SRL Brașov cu privire la decizia nr. 179 din 9 aprilie 2003 emisă de pârâtă.

A respins acțiunea formulată și precizată de reclamanta I.P. în contradictoriu cu pârâții D.M. și SC R. SRL Brașov pentru constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare nr. 21458 din 22 ianuarie 1997 ca urmare a admiterii excepției prescripției dreptului material la acțiune.

A respins acțiunea precizată a reclamantei I.P. în contradictoriu cu pârâtul Statul Român, prin Ministerul Finanțelor Publice, ca urmare a admiterii excepției lipsei calității procesuale pasive a acestui pârât.

Instanța a reținut că, întrucât pârâta D.M. a cumpărat unul din apartamentele imobilului în litigiu conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 21458 din 22 ianuarie 1997, iar acest contract a fost încheiat cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995, potrivit



art. 18 lit. d) din Legea nr. 10/2001, reclamanta era îndrituită exclusiv la măsuri reparatorii prin echivalent.

Această regulă nu se mai aplică doar în ipoteza în care persoana îndreptățită a atacat în termen legal contractul de vânzare-cumpărare perfectat de stat cu fostul chiriaș și, conform art. 48 din Legea nr. 10/2001, a obținut o hotărâre judecătorească irevocabilă de constatare a nulității respectivului contract.

Or, în speță, cererea de constatare a nulității contractului de vânzare-cumpărare între pârâții SC R. SRL Brașov și D.M. a fost promovată cu depășirea termenului legal de prescripție a dreptului material la acțiune, motiv pentru care, în temeiul art. 46 alin. (5) din lege, astfel cum a fost modificat prin O.U.G. nr. 109/2001 și O.U.G. nr. 145/2001, în ședința publică din 27 octombrie 2003 a fost admisă excepția prescripției dreptului material la acțiune cu privire la această cerere, care nu putea fi promovată decât până la data de 14 august 2002.

Pe cale de consecință, având în vedere că menționatul contract își păstrează existența și continuă a produce efecte juridice, reclamanta era îndrituită numai la măsuri reparatorii prin echivalent conform art. 18 lit. d) din Legea nr. 10/2001 și din această perspectivă decizia nr. 179/2003 emisă de SC R. SRL Brașov era legală.

De asemenea, în baza art. 137 alin. (1) C. proc. civ. coroborat cu art. 25 din Decretul nr. 31/1954, s-a stabilit că Ministerul Finanțelor Publice nu avea calitate procesuală pasivă în cauză, întrucât nu a fost parte în raporturile juridice deduse judecății.

Curtea de Apel Brașov, Secția civilă, prin decizia nr. 397/AP din 29 aprilie 2004, a respins apelul declarat de reclamanta I.P. împotriva sentinței nr. 477 din 24 noiembrie 2003 a Tribunalului Brașov, Secția civilă.

În motivarea soluției, instanța de apel a reținut că, potrivit art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001, indiferent de cauza de nulitate – absolută ori relativă –, dreptul la acțiune pentru desființarea actelor juridice de înstrăinare a imobilelor preluate de stat, cu sau fără titlu valabil, în perioada 6 martie 945 – 22 decembrie 1989 se prescrie în termen de 18 luni de la data intrării în vigoare a legii – 14 februarie 2001. Cum, în speță, acțiunea pentru anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 21458 din 22 ianuarie 1997 a fost înregistrată la 9 mai 2003, adică ulterior datei limită de 14 august 2002 prevăzută de legiuitor, aceasta era prescrisă.

Ca o consecinţă, instanţa nu mai putea cerceta pe fond acţiunea reclamantei şi, prin urmare, în speţă erau aplicabile dispoziţiile art. 18 lit. d) din Legea nr. 10/2001.

În contra menţionatei decizii a declarat recurs reclamanta I.P., invocând dispoziţiile art. 304 pct. 9 C. proc. civ. şi susţinând, în esenţă, că, întrucât contractul de vânzare-cumpărare nr. 21458 din 22 ianuarie 1997 intervenit între pârâte nu a fost intabulat în cartea funciară, respectivul contract nu-i era opozabil, conform art. 6 din Regulamentul de organizare şi funcţionare a birourilor de carte funciară ale judecătoriilor.

Totodată, având în vedere că existenţa convenţiei menţionate i-a fost adusă la cunoştinţă odată cu decizia nr. 179 din 9 aprilie 2003 a SC R. SRL Braşov, era obiectiv imposibil să solicite constatarea nulităţii contractului nr. 21458 din 22. ianuarie 1997 în termenul prevăzut de Legea nr. 10/2001, respectiv până la 14 august 2002.

A mai arătat că între plângerea împotriva deciziei de nerestituire în natură a imobilului în litigiu şi acţiunea în declararea nulităţii absolute a actului juridic de înstrăinare exista un raport de conexitate care conducea la extinderea procesului, cauza urmând a fi soluţionată în întregul ei.

De asemenea, referindu-se la fondul pricinii, recurenta a precizat că ambele părţi contractante au fost de rea-credinţă la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare, întrucât cota-parte din proprietatea achiziţionată de soţii D. nu a fost înscrisă în C.F. înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare şi, prin urmare, cunoşteau viciul dreptului de proprietate al apartamentului respectiv. Astfel, în regimul de carte funciară, cumpărarea cotei-părţi indivize din apartament care nu a fost determinată faţă de întreg şi de la un neproprietar constituia dovada relei-credinţe a părţilor contractante.

În fine, a menţionat că, deşi prin cererea din 22 septembrie 2003 a precizat că înţelege să se judece şi cu D.C., instanţa de fond a apreciat greşit că nu ar avea calitate procesuală pasivă.

Recursul este fondat, pentru motivele ce succed.

Din dosar a rezultat că imobilul situat în Braşov, str. De Mijloc nr. 6, este cuprins în două cărţi funciare (nr. 1230 şi nr. 7102 Braşov) şi a aparţinut autorilor N.H. şi N.V., a căror succesoare era reclamanta.

Reclamanta a notificat SC R. SRL Braşov, solicitând restituirea în natură a imobilului compus din două corpuri de casă şi teren, iar cu dispoziţia nr. 179 din 9 aprilie 2003 i s-a admis în parte cererea şi i s-a restituit în natură numai partea din imobil ce nu a fost înstrăinată în condiţiile Legii nr. 112/1995 şi i s-au acordat despăgubiri băneşti pentru partea de imobil vândută.



Contestând menţionata dispoziţie, reclamanta a solicitat şi anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 21458 din 22 ianuarie 1997 intervenit între SC R. SRL Braşov şi dobânditoarea D.M. pentru unul din apartamentele imobilului în litigiu.

Instanţele au respins acţiunea, motivat de faptul că, întrucât a promovat-o la 9 mai 2003, a fost depăşit termenul de 18 luni prevăzut de art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001 pentru constatarea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare menţionat, astfel că dreptul material la acţiune pe acest aspect era prescris.

Pe cale de consecinţă, reclamanta era îndrituită exclusiv la măsuri reparatorii prin echivalent pentru partea de imobil înstrăinată, conform art. 18 lit. d) din Legea nr. 10/2001.

Or, în mod constant, reclamanta a susţinut că, întrucât a luat cunoştinţă de înstrăinarea unei părţi din imobilul solicitat numai odată cu comunicarea deciziei nr. 179 din 19 aprilie 2003, iar convenţia de vânzare-cumpărare nu a fost intabulată în cartea funciară, era obiectiv imposibil să atace respectivul act în termenul de 18 luni prevăzut de art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001 cât timp, cu rea-credinţă, unitatea deţinătoare, deşi fusese notificată la 31 octombrie 2001, a trecut sub tăcere înstrăinările efectuate.

Este adevărat că, potrivit art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001 anterior modificării ei prin Legea nr. 247/2005, prin derogare de la dreptul comun, indiferent de cauza de nulitate, actele juridice de înstrăinare vizând imobilele ce cad sub incidenţa legii pot fi atacate în justiţie într-un termen de 18 luni de la data intrării în vigoare a legii (14 februarie 2001).

Textul art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001 nu distinge între cauzele de nulitate care afectează titlul dobânditorului şi are ca scop consolidarea într-un timp cât mai scurt a acestui titlu.

După expirarea termenului menţionat, persoana îndreptăţită nu mai poate să-şi valorifice în justiţie pretenţiile sale, orice acţiune pentru apărarea dreptului său fiind prescrisă.

Aşadar, fiind vorba de un termen de prescripţie, acesta este supus dispoziţiilor de drept comun privitoare la întreruperea, suspendarea şi repunerea în termenul de prescripţie (art. 13-19 din Decretul nr. 167/1958).

În acest context, este de menţionat că, potrivit art. 19 din Decretul nr. 167/1958 privitor la prescripţia extinctivă, instanţa judecătorească poate să dispună judecarea sau rezolvarea acţiunii, chiar dacă termenul de prescripţie s-a împlinit, „în cazul în care constată ca fiind temeinic justificate cauzele pentru care termenul de prescripţie a fost depăşit". Astfel, este reglementată instituţia repunerii în termen. Prin urmare, la acele împrejurări care constituie împiedicări legitime de a exercita dreptul la acţiune, fără ca ele să fie absolute (cazuri de forţă majoră) şi fără ca titularul dreptului la acţiune să fie în culpă de a nu le fi înlăturat, intervine instituţia repunerii în termen.

Conform art. 19 din Decretul nr. 167/1958, repunerea în termenul de prescripţie operează nu numai la cererea părţii interesate, ci şi din oficiu, dacă cererea de repunere în termen, respectiv cererea de chemare în judecată au fost făcute în termen de o lună de la încetarea cauzelor care justifică depăşirea termenului de prescripţie.

Cu alte cuvinte, s-a reţinut că, în raport de dispoziţiile art. 19 din Decretul nr. 167/1958, dacă partea interesată a făcut în termenul de o lună arătat cererea de chemare în judecată, fără a solicita înăuntrul aceluiaşi termen repunerea în termen, aceasta poate fi dispusă din oficiu de instanţa judecătorească.

Astfel fiind, cu referire la cazul în speţă, este de evidenţiat că reclamanta I.P. a promovat acţiunea prin care a solicitat şi anularea contractului de vânzare-cumpărare nr. 21458 din 22 ianuarie 1997 intervenit între pârâtele SC R. SRL Braşov şi D.M. la 9 mai 2003, respectiv în termen de o lună de la data emiterii deciziei nr. 179 din 9 aprilie 2003 de către SC R. SRL Braşov, prin care i s-a adus la cunoştinţă despre înstrăinarea apartamentului ce forma obiectul contractului a cărui anulare a cerut-o.

Totodată, reclamanta a susţinut în acţiune că, întrucât operaţiunea de vânzare-cumpărare nu a fost înscrisă în cartea funciară, aceasta nu-i era opozabilă. După invocarea de către pârâtă a excepţiei de tardivitate în raport de dispoziţiile art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001, reclamanta a precizat şi că prin neînscrierea actului de vânzare-cumpărare în cartea funciară a fost obiectiv imposibil să solicite constatarea nulităţii contractului în termenul prevăzut de Legea nr. 10/2001, punct de vedere exprimat constant pe tot parcursul procesului şi invocat şi în motivele de recurs.

Or, în raport de dispoziţiile art. 19 din Decretul nr. 167/1958 deja evocate şi având în vedere că repunerea în termenul de prescripţie constituie un atribut al instanţei de judecată ce poate fi exercitat şi din



oficiu, în speţă s-a impus analizarea de către instanţa de fond a motivelor invocate de reclamantă ca reprezentând obstacole în promovarea acţiunii în constatarea nulităţii contractului de vânzare-cumpărare nr. 21458 din 22 ianuarie 1997 în termenul prevăzut de art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001, pentru a vedea dacă acestea constituie împiedicări legitime de a exercita dreptul la acţiune şi, pe cale de consecinţă, dacă se justifică repunerea în termenul de prescripţie şi judecarea pe fond a acţiunii.

În acest context, trebuie subliniat şi faptul că în materie de carte funciară înscrierea valorează titlu de proprietate, conform principiului forţei probante absolute a înscrierii în cartea funciară.

Faţă de cele ce preced, recursul a fost admis, au fost casate hotărârile pronunţate în cauză şi a fost trimis dosarul la instanţa de fond pentru rejudecare.

## 108. Invocarea bunei-credinţe pe cale de acţiune sau de excepţie. Obligativitatea respectării termenului în ambele situaţii

Legea nr. 10/2001, art. 46 alin. (5)[1]

**Nulitatea actelor de înstrăinare privind imobilele al căror regim este reglementat de Legea nr. 10/2001, în care se poate verifica şi buna-credinţă, poate fi formulată pe cale principală sau poate fi invocată pe cale de excepţie.**

**În toate cazurile trebuie însă respectat termenul special de prescripţie prevăzut de art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001, care a fost prorogat până la data de 14 august 2002.**

**Chiar dacă o asemenea cerere a fost formulată pe cale excepţie, trebuie respectat termenul de prescripţie menţionat anterior şi, prin urmare, nu mai poate fi analizată dacă a fost invocată ulterior.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 6738 din 2 decembrie 2004*

La data de 21 ianuarie 2003, reclamanţii G.D. şi G.O. au solicitat, în contradictoriu cu Primăria Municipiului Timişoara, anularea dispoziţiei nr. 1522 din 19 decembrie 2002, emisă de Primarul Municipiu-

[1] În prezent, art. 45.

lui Timişoara conform dispoziţiilor Legii nr. 10/2001, şi restituirea în natură a imobilului situat în Timişoara, preluat abuziv de stat în temeiul prevederilor Decretului nr. 223/1974.

1. Soluţionând cauza în primă instanţă, Tribunalul Timiş, Secţia civilă, a respins ca neîntemeiată contestaţia formulată de G.D. şi G.O., prin sentinţa nr. 296 din 7 aprilie 2003.

Pentru a hotărî astfel, tribunalul a reţinut că reclamanţii au înaintat Primăriei Municipiului Timişoara notificarea din 22 mai 2001, prin care au solicitat, în baza Legii nr. 10/2001, restituirea în natură a imobilului situat în Timişoara, preluat de stat conform Decretului nr. 223/1974.

Prin dispoziţia nr. 1522 din 19 decembrie 2002, emisă de Primarul Municipiului Timişoara, a fost respinsă cererea de restituire în natură a imobilului solicitat de reclamanţi, întrucât apartamentul revendicat a fost vândut chiriaşilor în temeiul Legii nr. 112/1995.

Totodată, notificarea a fost înaintată Prefecturii Judeţului Timiş, pentru stabilirea unor măsuri reparatorii prin echivalent.

Cu actele depuse la dosar, reclamanţii au făcut dovada că au calitatea de persoane îndreptăţite în sensul Legii nr. 10/2001 şi s-a reţinut de tribunal că imobilul în litigiu a fost preluat abuziv de stat, însă cu titlu, în baza Decretului nr. 223/1974.

Instanţa de fond a mai constatat că doar în motivarea contestaţiei reclamanţii au invocat nulitatea actului de înstrăinare a imobilului către chiriaşi, care au fost de rea-credinţă şi au încheiat un contract ce are o cauză ilicită. Această cerere nu a îmbrăcat forma unui petit distinct al contestaţiei destinat a învesti tribunalul, cum nu a constituit nici un capăt de cerere al notificării către primărie, prin care reclamanţii au cerut doar restituirea în natură a imobilului.

În acest context, tribunalul a stabilit că actul juridic de înstrăinare îşi produce pe deplin efectele, iar reclamanţii au dreptul la măsuri reparatorii, conform art. 1 alin. (2) din Legea nr. 10/2001.

Ca urmare, s-a considerat legală dispoziţia emisă de primar, iar contestaţia formulată de G.D. şi G.O. a fost respinsă ca neîntemeiată.

Nemulţumiţi de această hotărâre, contestatorii au declarat apel, criticând sentinţa tribunalului ca fiind nelegală şi netemeinică.

2. Curtea de Apel Timişoara, prin decizia civilă nr. 199 din 27 noiembrie 2003, a respins ca nefondat apelul contestatorilor.

Pentru a hotărî astfel, s-a reţinut că apelanţii au invocat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului ca o excepţie de fond, deşi, în conformitate cu art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001, aveau obligaţia ca, în termen de 1 an de la intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, să formuleze o acţiune în constatarea nulităţii contractului. Cum termenul de 1 an este un termen de decădere, s-a stabilit că nu poate fi analizată excepţia de fond invocată şi, ca atare, dispoziţia primarului prin care s-a considerat că apelanţii-contestatori au dreptul doar la măsuri reparatorii, este legală şi respectă prevederile Legii nr. 10/2001.



Împotriva acestei decizii pronunţate de instanţa de apel au declarat recurs contestatorii, invocând motivul prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

În esenţă, s-a menţionat că dispoziţia emisă de Primarul Municipiului Timişoara este nelegală, deoarece restituirea în natură a imobilului era posibilă, întrucât contractul de vânzare-cumpărare a apartamentului către chiriaşi a avut loc la data de 16 octombrie 1996, perioadă în care operaţiunile de înstrăinare a imobilelor aflate sub incidenţa dispoziţiilor Legii nr. 112/1995 erau blocate.

Mai mult, recurenţii au susţinut că foştii chiriaşi aveau cunoştinţă, la data cumpărării, de intenţia proprietarilor de a redobândi imobilul. Sub acest aspect, vânzătorul a încheiat actul de înstrăinare în frauda dreptului de proprietate al recurenţilor şi pe riscul cumpărătorilor, fiind incidente cauzei dispoziţiile art. 948, art. 966 şi art. 968 C. civ. referitoare la cauza ilicită a contractului, ce este astfel lovit de nulitate absolută.

Recursul declarat este nefondat, pentru considerentele ce se vor arăta în continuare:

În mod judicios, instanţa de apel a stabilit că dispoziţia nr. 1522 din 19 decembrie 2002 emisă de Primarul Municipiului Timişoara respectă dispoziţiile Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, atunci când s-a respins cererea de restituire în natură a imobilului în litigiu şi a constatat că recurenţii-contestatori au vocaţie de a primi doar măsuri reparatorii.

Articolul 46 din Legea nr. 10/2001 se referă la regimul juridic al actelor de înstrăinare având ca obiect imobilele preluate abuziv care cad sub incidenţa Legii nr. 10/2001 şi încheiate până la data de 14 august 2002 (termen prorogat prin O.U.G. nr. 109/2001 şi O.U.G. nr. 145/2001). În acest caz, sub rezerva anulării acestor acte, restituirea în natură a imobilelor nu mai este posibilă, persoana îndreptăţită putând obţine numai măsuri compensatorii.

Potrivit art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001, „prin derogare de la dreptul comun, indiferent de cauza de nulitate, dreptul la acțiune se prescrie în termen de un an de la intrarea în vigoare a prezentei legi".

Exercitarea acțiunii în constatarea nulității absolute sau anularea actelor de înstrăinare privind imobilele al căror regim este reglementat de Legea nr. 10/2001 poate fi formulată fie anterior, concomitent sau ulterior notificării adresate persoanei juridice deținătoare sau poate fi invocată pe cale de excepție.

În toate cazurile trebuie însă respectat termenul special de prescripție prevăzut de art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001, care a fost prorogat până la data de 14 august 2002.

În cauza de față, nulitatea actului de înstrăinare din data 19 octombrie 1996 a fost invocată pe calea unei excepții de fond în contestația formulată de recurenții-contestatori la data de 21 ianuarie 2003.

Cum această excepție a fost invocată după împlinirea termenului de prescripție menționat anterior, în mod corect instanța de apel nu a putut s-o analizeze și, ca urmare, a constatat că este legală dispoziția emisă de Primarul Municipiului Timișoara.

Față de cele ce preced și văzând că nu sunt îndeplinite cerințele art. 304 pct. 9 C. proc. civ., Curtea a respins ca nefondat recursul contestatorilor, conform art. 312 alin. (1) C. proc. civ.

## 109. Termen de exercitare a acțiunii în nulitatea actelor juridice având ca obiect imobile ce cad sub incidența Legii nr. 10/2001. Raportul dintre o normă specială și o normă generală. Aplicabilitatea normei speciale

Legea nr. 10/2001, art. 46 alin. (5)[1]

**Din motive ce țin de stabilitatea și certitudinea raporturilor juridice, precum și de securitatea circuitului civil, prin Legea nr. 10/2001 [art. 46 alin. (5)] s-a statuat asupra unui mijloc de stingere a dreptului la acțiune în sens material, ca urmare a neexercitării acestuia în termen.**

**Dat fiind caracterul de sancțiune instituită de lege și gravitatea acesteia pentru titularul dreptului, care nu a sesizat în termen instanța de judecată, aceasta este obligată totdeauna a**

[1] În prezent, art. 45.



**stabili natura raportului juridic litigios și data nașterii dreptului la acțiune.**

**În raportul dintre un termen special de prescripție și un termen de drept comun, se aplică cu prioritate primul.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5140 din 13 iunie 2005*

La data de 7 octombrie 2003, reclamantul S.I. a solicitat ca, prin hotărârea ce se va pronunța în cauză, în contradictoriu cu pârâții Municipiul București, prin Primarul General, SC H.N. SA București, G.G.N. și G.G., instanța de judecată să constate nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2634/30246 din 8 ianuarie 1997, încheiat între SC H.N. SA București și soții G., având ca obiect imobilul situat în București.

În motivarea cererii, reclamantul a invocat calitatea sa de proprietar asupra imobilului, în baza contractului de construire, trecerea imobilului în proprietatea statului în temeiul Decretului nr. 223/1974 printr-o decizie administrativă necomunicată, ca urmare a plecării sale din țară în anul 1986.

Deși a solicitat Primăriei Sectorului 1 București restituirea în natură a imobilului, s-a adresat instanței de judecată în vederea constatării valabilității neîntrerupte a dreptului de proprietate și s-a adresat pârâtei SC H.N. SA București cu o cerere de blocare a vânzării, apartamentul a fost vândut soților G.

Prin sentința nr. 7933 din 16 decembrie 2003, Judecătoria Sectorului 1 București a admis excepția prescripției dreptului la acțiune și a respins acțiunea, reținând că reclamantul a sesizat instanța de judecată cu depășirea termenului prevăzut de art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001.

Aceeași instanță, învestită cu o cerere de completare a hotărârii, a admis cererea pârâților G.G. și G.G.N., prin sentința nr. 1613 din 4 martie 2004, și a obligat reclamantul la plata cheltuielilor de judecată în favoarea pârâților menționați.

Împotriva celor două hotărâri ale primei instanțe, reclamantul a declarat apel, pe care nu l-a motivat.

Prin decizia nr. 405/A din 27 mai 2004, Curtea de Apel București, Secția a VII-a civilă și litigii de muncă, a respins ca nefondat apelul declarat împotriva sentinței nr. 7933/2003 și ca tardiv declarat apelul

formulat împotriva sentinţei nr. 1613/2004, ambele ale Judecătoriei Sectorului 1 Bucureşti.

În motivarea acestei decizii, instanţa de control judiciar a apreciat că, în raport de actele dosarului, în mod judicios prima instanţă a statuat cu privire la prescripţia dreptului la acţiune.

Cu privire la cel de-al doilea apel, privind sentinţa dată în cererea de completare a hotărârii, acesta a fost formulat cu depăşirea termenului prevăzut de legea procesual civilă.

Împotriva acestei din urmă hotărâri reclamantul S.I. a declarat recurs.

S-a susţinut că în mod greşit s-a admis excepţia prescripţiei dreptului la acţiune, în raport de împrejurarea că imobilul a fost preluat de stat fără titlu valabil, iar cererea s-a întemeiat pe dispoziţiile art. 966-968 C. civ.

În concluzie, reclamantul a solicitat admiterea recursului, casarea hotărârilor pronunţate în cauză şi trimiterea dosarului la prima instanţă, în vederea continuării judecăţii.

Recursul este nefondat, pentru considerentele ce se vor arăta în continuare:

Din motive ce ţin de stabilitatea şi certitudinea raporturilor juridice, precum şi de securitatea circuitului civil, cu referire la necesitatea înlăturării drepturilor lăsate în părăsire şi asigurării situaţiilor îndelung admise, legiuitorul a statuat asupra unui mijloc de stingere a dreptului la acţiune în sens material, ca urmare a neexercitării acestuia în termen.

Drept urmare, la împlinirea termenului, dreptul şi obligaţia corelativă se sting simultan, ca urmare a pierderii de către partea interesată a concursului statului în obţinerea unei hotărâri judecătoreşti, pe calea acţiunii în justiţie.

Dat fiind caracterul de sancţiune instituită de lege şi gravitatea acesteia pentru titularul dreptului, care nu a sesizat în termen instanţa de judecată, aceasta este obligată totdeauna a stabili natura raportului juridic litigios şi data naşterii dreptului la acţiune.

În cauză, instanţele au stabilit judicios asupra incidenţei normei speciale menţionate şi, în raport de data sesizării cu acţiune în constatarea nulităţii, depăşirea termenului imperativ.

Ca atare, respingând apelul şi menţinând hotărârea primei instanţe, instanţa de control judiciar a pronunţat o hotărâre legală, nesupusă cazului de modificare prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ., vizat de reclamant.

În consecinţă, pentru considerentele ce preced, Curtea a respins recursul ca nefondat.



## 110. Nulitatea unui contract de vânzare-cumpărare solicitată în cadrul unui proces aflat pe rolul instanţei de judecată. Termen de exercitare, din perspectiva Legii nr. 10/2001 şi a dispoziţiilor Codului de procedura civilă

C. proc. civ., art. 132 alin. (2), art. 134

**Modificarea acţiunii, prin care se solicită anularea actelor juridice, după ce, anterior, instanţa acordase mai multe termene de judecată în care părţile au dezbătut, în contradictoriu, diferite aspecte de fond ale litigiului, încalcă dispoziţiile art. 132 alin. (1) C. proc. civ., care prevede că la prima zi de înfăţişare instanţa va putea da reclamantului un termen pentru întregirea sau modificarea cererii, precum şi pentru a propune noi dovezi şi că, în acest caz, instanţa dispune amânarea pricinii şi comunicarea cererii modificate pârâtului, în vederea facerii întâmpinării.**

**Potrivit art. 134 C. proc. civ., este socotită ca primă zi de înfăţişare aceea în care părţile, legal citate, pot pune concluzii.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 1403 din 23 februarie 2005*

La data de 3 iunie 1998, reclamantul P.M. a chemat în judecată pe pârâţii C.G.M.B. şi SC H.N. SA, pentru ca, prin hotărârea ce se va pronunţa, să fie obligaţi să-i lase în deplină proprietate imobilul din Bucureşti.

În motivarea acţiunii, fondată în drept pe prevederile art. 480 şi art. 481 C. civ., reclamantul a arătat că este singurul moştenitor al mătuşii sale P.E., fostă proprietară a imobilului, şi că bunul greşit a fost naţionalizat prin Decretul nr. 92/1950, deoarece autoarea, avocat fiind, era exceptată de la aplicarea amintitului act normativ.

Învestit iniţial cu soluţionarea cauzei, Tribunalul Bucureşti, Secţia a V-a civilă şi de contencios administrativ, prin sentinţa nr. 140 din 16 februarie 2000, a respins ca neîntemeiată acţiunea, cu motivarea că probele administrate în cauză referitoare la exceptarea de la naţionalizare nu sunt concludente, întrucât atestă situaţii ulterioare adoptării Decretului nr. 92/1950.

Soluţia tribunalului a fost confirmată de Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, care, prin decizia nr. 358/A din 13 iunie 2000, a respins ca nefondat apelul declarat de reclamant.

Curtea Supremă de Justiţie, Secţia civilă, prin decizia nr. 2441 din 11 mai 2001, a admis recursul declarat de reclamantul P.M., a casat hotărârile date în cauză şi a învestit tribunalul cu rejudecarea litigiului, întrucât din probele administrate rezultă o serie de neconcordanţe, ce se impun a fi clarificate, atât cu privire la individualizarea imobilului, cât şi cu referire la persoana posesorului.

În fond după casare, la data de 20 februarie 2002, s-a depus la dosar o adresă eliberată de pârâta SC H.N. SA, în care se menţiona că imobilul din Bucureşti a fost vândut, în temeiul Legii nr. 112/1995, foştilor chiriaşi, adresa menţionând atât numele cumpărătorilor, cât şi datele de identificare a contractelor de vânzare-cumpărare (numărul şi data încheierii lor).

La 20 martie 2002, numiţii D.N., D.G., E.G.M., E.G.R.A. şi G.M.L. au formulat trei cereri de intervenţie în interes propriu, prin care au solicitat respingerea acţiunii formulate de reclamant şi a se constata valabilitatea contractelor de vânzare-cumpărare nr. 437/24.760 din 4 octombrie 1996, nr. 3273/24.804 din 11 februarie 1997 şi nr. 3463/24.736 din 27 februarie 1997 ce au avut ca obiect apartamentele nr. 1, nr. 2 şi nr. 3 ale imobilului din Bucureşti. Este de menţionat că la fiecare cerere de intervenţie principală au fost ataşate contractele de vânzare-cumpărare a căror valabilitate s-a cerut a fi constatată.

În şedinţa publică din 20 martie 2002, în urma dezbaterilor, tribunalul a admis în principiu cererile de intervenţie principale, soluţie lăsată de reclamant la aprecierea instanţei.

După alte trei termene de judecată (17 aprilie 2002, 22 mai 2002 şi 19 iunie 2002), la data de 14 august 2002, reclamantul P.M. a formulat o nouă cerere adresată tribunalului, prin care a solicitat anularea celor trei contracte de vânzare-cumpărare şi obligarea pârâţilor să-i lase imobilul în deplină proprietate şi posesie. Noua cerere adresată instanţei nu a fost motivată în fapt şi în drept şi nu a indicat nici un motiv de anulabilitate a vreunuia dintre cele trei contracte.

Tribunalul Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, prin sentinţa nr. 951 din 27 noiembrie 2002, astfel cum a fost rectificată prin încheierea din 28 noiembrie 2002, a respins ca neîntemeiată excepţia tardivităţii cererii de constatare a nulităţii absolute privind contractele de vânzare-cumpărare. A respins ca neîntemeiate cererile de intervenţie. A admis în parte acţiunea reclamantului şi a obligat pe pârâţi şi pe intervenienţi să-i lase în deplină proprietate şi liniştită posesie imobilul situat în Bucureşti.

Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin decizia nr. 334/A din 5 iunie 2003, a admis apelurile declarate de pârâtul



Municipiul Bucureşti şi de intervenienţii principali, a schimbat în tot sentinţa tribunalului, în sensul că a respins ca tardivă cererea modificatoare din 14 august 2002, a admis cererile de intervenţie şi a respins acţiunea reclamantului P.M.

Pentru a decide astfel, instanţa de apel a reţinut şi motivat că cererea reclamantului din 14 august 2002 nu este una precizatoare sau de întregire, ci una modificatoare, întrucât au fost schimbate elementele esenţiale ale acţiunii, şi anume obiectul şi părţile, în sensul că s-a solicitat anularea contractelor, iar revendicarea imobiliară a privit alte părţi decât pe pârâţii iniţiali, respectiv pe intervenienţi.

Interpretând prevederile art. 132 şi art. 134 C. proc. civ., curtea de apel a reţinut că cererea modificatoare a acţiunii nu putea fi primită, fără acordul celorlalte părţi, decât la prima zi de înfăţişare şi cum aceste părţi s-au opus modificării acţiunii, ea a fost calificată ca tardivă. Instanţa de apel a infirmat şi motivarea cu care tribunalul a primit cererea modificatoare, şi anume că ea ar fi fost formulată în termenul prevăzut de art. 46 alin. (5) din Legea nr. 10/2001, cât timp litigiul de faţă a fost formulat şi s-a desfăşurat potrivit dreptului comun.

În fine, curtea de apel a mai reţinut că, atât timp cât imobilul a fost vândut intervenienţilor ale căror contracte de vânzare-cumpărare sunt în fiinţă, iar subdobânditorii se găsesc la adăpostul prezumţiei de bună-credinţă, nu poate fi admisă acţiunea în revendicare a reclamantului faţă de pârâţii iniţiali.

Împotriva deciziei date în apel, în termen legal a declarat recurs reclamantul P.M. care a susţinut că greşit instanţa a calificat cererea din 14 august 2002 ca fiind una modificatoare a acţiunii, ci, fiind o cerere precizatoare, ea nu putea fi respinsă ca tardivă şi trebuia luată în considerare; instanţa de apel a interpretat greşit prevederile art. 132 alin. (2) pct. 1 şi art. 134 C. proc. civ., ca, de altfel, şi noţiunea de „prima zi de înfăţişare"; instanţa de apel a încălcat dispoziţiile legale referitoare la dreptul de proprietate şi de moştenire şi prin solicitarea de a se aplica prevederile art. 46 din Legea nr. 10/2001, reclamantul a cerut admiterea acţiunii în revendicare.

Recursul nu este fondat.

Potrivit art. 134 C. proc. civ., este socotită ca primă zi de înfăţişare aceea în care părţile, legal citate, pot pune concluzii.

În conformitate cu art. 132 alin. (1) din acelaşi cod, la prima zi de înfăţişare instanţa va putea da reclamantului un termen pentru întregirea sau modificarea cererii, precum şi pentru a propune noi dovezi.

În acest caz, instanţa dispune amânarea pricinii şi comunicarea cererii modificate pârâtului, în vederea facerii întâmpinării.

Alineatul (2) al aceluiaşi articol dispune că cererea nu se socoteşte modificată şi nu se va da termen, ci se vor trece în încheierea de şedinţă declaraţiile verbale făcute în instanţă: 1. când se îndreaptă greşelile materiale din cuprinsul cererii; 2. când reclamantul măreşte sau micşorează câtimea obiectului cererii; 3. când cere valoarea obiectului pierdut sau pierit; 4. când înlocuieşte cererea în constatare printr-o cerere pentru realizarea dreptului sau, dimpotrivă, în cazul în care cererea în constatare nu poate fi primită.

Din textele mai sus citate rezultă că legea de procedură distinge două categorii de cereri: de întregire şi de modificare a cererii iniţiale. În doctrină şi jurisprudenţă se regăsesc criterii pentru ca diferenţierea dintre cele două categorii de cereri să fie evidentă şi uşor de făcut. Astfel, cererile de întregire au ca obiect completarea lipsurilor din cuprinsul cererii iniţiale, cum ar fi, *exempli gratia*, prezentarea unor elemente suplimentare pentru identificarea bunurilor sau pentru completarea elementelor de fapt. Din contră, cererile de modificare sunt acelea prin care reclamantul urmăreşte să schimbe unele elemente importante ale cererii de chemare în judecată, precum părţile, obiectul cererii sau temeiul juridic al acesteia.

În lumina celor ce preced, cererea reclamantului din 14 august 2002, în baza căreia a solicitat anularea celor trei contracte de vânzare-cumpărare şi obligarea intervenienţilor cumpărători la predarea celor trei apartamente ce compun nemişcătorul, nu reprezintă o cerere de întregire a acţiunii iniţiale sau o cerere precizatoare, aşa cum eronat a susţinut recurentul, ci o evidentă cerere modificatoare a acţiunii, pentru că, prin intermediul ei, reclamantul a urmărit să schimbe două elemente esenţiale ale acţiunii introductive de instanţă: obiectul cererii (anularea contractelor) şi părţile ce urmau a cădea în pretenţii (intervenienţii, iar nu pârâţii iniţiali).

Întrucât norma procedurală înscrisă în art. 132 alin. (1) C. proc. civ. conţine prevederi ce sunt statornicite în interesul pârâtului, ei i se conferă şi un caracter imperativ, în măsura în care atât pârâţii, cât şi intervenienţii nu au consimţit expres sau tacit la modificarea acţiunii, ulterioară primei zile de înfăţişare, ci din contră, s-au opus modificării într-un mod neechivoc. Neefectuarea modificării la prima zi de înfăţişare trebuia să atragă sancţiunea decăderii din dreptul de a o mai îndeplini. Este adevărat că instanţa de apel a respins cererea din 14 august 2002 ca tardivă, în loc să constate decăderea reclamantului din dreptul de a modifica acţiunea, dar o atare eroare de apreciere nu poate fi îndreptată în recursul reclamantului.



Reclamantul şi-a modificat acţiunea la data de 14 august 2002, în condiţiile în care, din data de 20 februarie 2002, prezent fiind la judecată, cunoştea atât situaţia juridică a imobilului revendicat, cât şi poziţia procesuală a intervenienţilor, care, prin cererile formulate la 20 februarie 2002, urmăreau recunoaşterea judecătorească a validităţii contractelor încheiate. Cum, de la data de 20 februarie 2002 şi până la data promovării cererii modificatoare, au fost acordate de tribunal trei termene de judecată în care părţile au dezbătut, în contradictoriu, diferite aspecte de fond ale litigiului, critica adusă de recurent instanţei de apel referitoare la eronata interpretare a noţiunii de „prima zi de înfăţişare", se priveşte ca nefondată.

S-a observat că cererea modificatoare a fost formulată de către reclamant nu numai cu mult după prima zi de înfăţişare, dar a fost introdusă în rejudecare, urmare a casării cu trimitere, unde judecata se desfăşoară în limite precis stabilite, în sensul dispoziţiilor art. 315 C. proc. civ., limite ce nu pot fi depăşite ori ignorate prin soluţionarea unui alt obiect al acţiunii, care nu era formulat la data când s-a judecat primul recurs.

Cu toate că excede recursului de faţă, s-a observat că cererea modificatoare din 14 august 2002, prin care s-a cerut anularea celor trei contracte de vânzare-cumpărare (iar nu nulitatea lor absolută, aşa cum greşit a apreciat instanţa de fond), nu răspundea unor cerinţe minimale impuse de art. 112 C. proc. civ., întrucât cererea nu cuprindea motivele de fapt şi temeiurile de drept ale anulării actelor juridice şi nici nu a expus, spre examinare, vreun motiv de anulabilitate, în condiţiile în care erau în discuţie trei contracte de vânzare-cumpărare cu părţi, obiect şi cauze distincte.

Întrucât, din motivele expuse, s-a constatat că imobilul este în stăpânirea intervenienţilor cumpărători ale căror contracte de vânzare-cumpărare se bucură de prezumţia de legalitate, după cum, la rându-le, şi cumpărătorii imobilului sunt prezumaţi ca fiind subdobânditori de bună-credinţă, cu îndreptăţire acţiunea în revendicare împotriva pârâţilor Municipiul Bucureşti şi SC H.N. SA a fost respinsă, astfel că şi ultima critică adusă de recurent deciziei date în apel este nefondată.

**În acelaşi sens,** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 8416 din 20 octombrie 2006*: În ceea ce priveşte prescripţia

dreptului la acțiune a capătului de cerere având ca obiect constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare, Curtea a constatat că acest motiv de recurs conține o excepție de ordine publică, ce poate fi invocată în orice fază a procesului, inclusiv direct în recurs.

Excepția este însă nefondată, deoarece, contrar susținerilor recurenților, reclamanții nu au formulat două cereri de chemare în judecată, a doua după împlinirea termenului de prescripție prevăzut de art. 46 alin. ultim din Legea nr. 10/2001.

În realitate, reclamanții au introdus o singură cerere, la data de 1 august 2002, prin care au solicitat încă de la început, alături de restituirea imobilului, constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare încheiate de SC H.N. SA cu chiriașii. Este adevărat că în cererea introductivă reclamanții nu au menționat numele acestor chiriași, chemați în judecată în calitate de pârâți, cererea fiind ulterior completată sub acest aspect.

Dreptul la acțiune este dreptul părții de a sesiza instanța, de a propune, de a solicita condamnarea pârâtului etc. Sesizarea instanței se face prin depunerea cererii de chemare în judecată, pe care reclamantul o poate ulterior completa sau modifica ori îi poate împlini lipsurile, în condițiile prevăzute de lege.

În speță, la prima zi de înfățișare, instanța a acordat un termen reclamanților tocmai pentru împlinirea lipsurilor cererii, în condițiile în care aceștia au învederat că Primăria Municipiului București le-a comunicat numai numerele contractelor de vânzare-cumpărare încheiate pentru apartamentele în litigiu, dar nu și numele părților. Prin urmare, câtă vreme cererea de chemare în judecată a fost introdusă anterior împlinirii termenului de prescripție, nu are nici o relevanță că lipsurile acesteia s-au complinit ulterior.

## 111. Data până la care se poate invoca buna-credință / reaua-credință la încheierea actului. Efectele depășirii termenului legat stipulat în acest sens de Legea nr. 10/2001

Legea nr. 10/2001, art. 46[1)]

**În condițiile în care imobilul a fost înstrăinat, iar actul care a stat la baza acestei transmisiuni nu a fost atacat în justiție, fiind încheiat astfel cu bună-credință, imobilul este exclus de la**

[1)] În prezent, art. 45.



**restituirea în natură în procedura prevăzută de Legea nr. 10/2001, declanșată împotriva fostului deținător al imobilului obiect al contractului.**

**Soluția se impune, deoarece, cu privire la asemenea contracte, art. 46 din Legea nr. 10/2001 a prevăzut un termen special de prescripție pentru atacarea în justiție, termen ce s-a împlinit la 14 august 2002.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2031 din 22 februarie 2006*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

Prin acțiunea civilă înregistrată la 7 aprilie 2003, reclamanta G.G.R. a chemat în judecată pe pârâta SC P. SA, solicitând ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să fie obligată pârâta să-i lase în deplină proprietate și posesie imobilul teren și construcție, înscris în C.F. 14112 Brașov, nr. top 13412/1/a/2/29/2, denumit „Vila Piatra Craiului", cu cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că imobilul identificat mai sus a fost proprietatea unchiului său, P.M., care a edificat construcția în anul 1937, iar imobilul a fost naționalizat prin Decretul nr. 92/1950 și dat ulterior în administrare pârâtei, care a încheiat cu SC T.P. SRL un contract de leasing pentru parter și etaj, pârâta rămânând proprietară pentru teren și restul imobilului.

A mai arătat că a acționat pentru restituirea imobilului în condițiile Legii nr. 10/2001, însă pârâta a refuzat să răspundă, invocând prevederile art. 24 din Legea nr. 10/2001.

Tribunalul Brașov, Secția civilă, prin sentința civilă nr. 441/S din 28 iunie 2004, a admis excepția lipsei calității procesuale active a reclamantei G.G.R., invocată de pârâta SC P. SA și a respins acțiunea civilă formulată și precizată de reclamantă, în contradictoriu cu pârâta SC P. SA, prin reprezentant legal D.P., ca fiind formulată de o persoană lipsită de calitate procesuală activă.

A admis cererea de intervenție principală, formulată de intervenienta SC T.P. SRL, prin reprezentant legal S.I., și, în consecință, a constatat că intervenienta este titulara dreptului de superficie constând în dreptul de proprietate asupra parterului și etajului imobilului construcție situat în Predeal, str. Trei Brazi nr. 17, înscris în C.F. 14112 Brașov, nr. top 13412/1/a/2/29/2 și dreptului de folosință asupra terenului aferent construcției, în suprafață de 825,49 mp, obligând reclamanta și la cheltuieli de judecată către intervenientă.

Împotriva acestei sentinţe a declarat apel reclamanta G.G.R.

Curtea de Apel Braşov, Secţia civilă, prin decizia nr. 213/Ap din 3 martie 2005, a admis apelul formulat de reclamanta G.G.R. împotriva sentinţei civile nr. 441/S din 28 iunie 2004 pronunţată de Tribunalul Braşov, pe care a anulat-o şi a fixat termen pentru soluţionarea cauzei pe fond la 28 martie 2005, pe considerentul că soluţia primei instanţe este eronată, deoarece a omis din analiza sa faptul că după fiecare defunct se dezbate o succesiune, cu consecinţele de rigoare.

Aşadar, după defuncta G.E. se dezbate o altă succesiune, la care au vocaţie toţi moştenitorii legali, inclusiv reclamanta, pentru celelalte bunuri care nu au fost prevăzute în testamentul prin care reclamanta a fost desemnată succesoare testamentară.

Prin decizia civilă nr. 502/P din 26 mai 2005, Curtea de Apel Braşov, Secţia civilă, a admis în parte acţiunea formulată de reclamanta G.G.R., în contradictoriu cu pârâta SC P. SA Predeal, a admis cererea de intervenţie principală formulată de intervenienta SC T.P. SRL şi, în consecinţă:

A constatat că intervenienta este titulara dreptului de superficie constând în dreptul de proprietate asupra parterului şi etajului imobilului construcţie situat în Predeal, str. Trei Brazi nr. 17, înscris în C.F. 14112 Braşov, sub nr. top 13412/1/a/2/29/2 şi dreptul de folosinţă asupra terenului aferent de 825,49 mp; a obligat pârâta SC P. SA Predeal să emită dispoziţie prin care să restituie reclamantei, în calitate de persoană îndreptăţită, dreptul de proprietate asupra terenului înscris în C.F. 14112 Braşov cu nr. top 13412/1/a/2/29/1, 13412/1/a/2/29/2, 13412/ 1/a/2/29/3 în suprafaţă de 38,85 mp, 825,49 mp şi 74,10 mp şi dreptul de proprietate asupra demisolului clădirii înscrisă la A+5 din aceeaşi C.F.; să facă o ofertă persoanei îndreptăţite de restituire prin echivalent corespunzătoare imobilului înstrăinat prin vânzare-cumpărare şi a respins celelalte cereri ale reclamantei.

Considerând această decizie nelegală şi netemeinică, au declarat recurs reclamanta G.G.R., precum şi pârâta SC P. SA Predeal.

G.G.R. a susţinut, în esenţă, că instanţa de apel nu şi-a asumat întreaga responsabilitate şi nu a acţionat în virtutea tuturor drepturilor şi obligaţiilor sale, rezumându-se la constatarea că pârâta SC P. SA trebuie să emită o dispoziţie prin care să soluţioneze notificarea reclamantei, adevărat indicând şi ce să se dispună prin dispoziţie. Cu alte cuvinte, reclamanta este obligată să se întoarcă la stadiul anului 2001, respectiv să aştepte dispoziţia (când va veni) şi apoi, în funcţie de conţinutul ei, să o însuşească ori să o atace; că instanţa era în drept şi chiar obligată să soluţioneze fondul cauzei, respectiv să admită şi



proba cu expertize şi să se lămurească toate aspectele cauzei; că instanţa s-a preocupat în principal cu soluţionarea cererii de intervenţie, recunoscând acesteia chiar mai mult decât ar avea dreptul şi că se impunea precizarea clară şi obligatorie a măsurii reparatorii prin echivalent sub formă de despăgubiri băneşti.

SC P. SA Predeal a solicitat, în principal, admiterea recursului, modificarea în tot a deciziilor atacate, respingerea ca fiind neîntemeiat a apelului formulat de reclamanta G.G.R., menţinerea în tot a dispoziţiilor sentinţei civile nr. 441/S din 28 iunie 2004, pronunţată de Tribunalul Braşov în primă instanţă.

În subsidiar, a solicitat admiterea recursului declarat, modificarea în parte a deciziei nr. 502/Ap din 26 mai 2005, în sensul admiterii acţiunii introductive, potrivit naturii juridice ca obligaţie de a face, şi a se dispune ca societatea să emită cuvenita decizie în soluţionarea notificării depuse în temeiul Legii nr. 10/2001.

Recursurile sunt nefondate şi au fost respinse, pentru următoarele considerente.

Imobilul înscris în C.F. 14112 Braşov cu nr. top 13412/1/a/2/29 a constituit proprietatea antecesorului reclamantei, P.A.M.; potrivit celor de sub B 11 din C.F., acesta a construit pe teren o vilă (autorizaţia nr. 3474 din 24 august 1937, compusă din subsol, parter şi etaj mansardat, intabulată în C.F. numai în anul 2000.

Prin naţionalizare şi în baza Decretului nr. 92/1950, imobilul a fost preluat de Statul Român, conform celor de sub B 11 din C.F.

Ulterior, la 30 octombrie 2000, imobilul a fost dezmembrat în trei loturi (B 14) asupra cărora s-a intabulat dreptul de proprietate în favoarea SC P. SA, conform H.G. nr. 834/1991.

În prezent, asupra terenului cu nr. top 13412/1/a/2/29/2 s-a intabulat dreptul de folosinţă al SC T.P. SRL şi dreptul de proprietate al acestei societăţi comerciale asupra parterului şi etajului vilei (B 18), iar terenul şi demisolul vilei sunt proprietatea SC P. SA Predeal (B 19).

Revenind la situaţia Decretului nr. 92/1950, s-a reţinut că acesta a constituit o modalitate de preluare abuzivă a proprietăţii, deoarece a fost în mod flagrant contrar Constituţiei din 1948.

Consecinţa acestei constatări este atragerea incidenţei Legii nr. 10/2001 în speţă şi constituie temei pentru reclamanta moştenitoare la restituirea în natură a imobilului [art. 2 lit. h) din lege]. Cum însă parte din imobil a fost înstrăinată către intervenientă, iar actele ce au stat la baza acestei transmisiuni nu au fost atacate în justiţie – ele

fiind încheiate cu bună-credință –, această parte va fi exclusă de la restituirea în natură.

Soluția se impune, deoarece, cu privire la asemenea contracte, art. 46 din Legea nr. 10/2001 a prevăzut un termen special de prescripție pentru atacarea în justiție a contractelor, termen ce s-a împlinit la 14 august 2002.

Întrucât, pe cale judecătorească, contractul de vânzare-cumpărare nu a fost desființat, iar dreptul de proprietate asupra construcției și de folosință asupra terenului este intabulat în C.F. în favoarea intervenientei, rezultă că în mod corect s-a admis cererea, constatându-se că intervenienta este titulara dreptului de superficie constând în dreptul de proprietate asupra parterului și etajului imobilului construcție situat în Predeal, str. Trei Brazi nr. 17, înscris în C.F. 14112 Brașov, nr. top 13412/1/a/2/29/2, și dreptul de folosință asupra terenului aferent construcției, în suprafață de 825,49 mp.

Pentru aceleași considerente, unitatea deținătoare căreia i s-a adresat notificarea a fost obligată să restituie în natură numai partea din imobil pe care o mai deține sub nume de proprietar [art. 20 alin. (1) din Legea nr. 10/2001], cealaltă parte constituind obiectul contractelor mai sus examinate.

În ceea ce privește partea din imobil înstrăinată către intervenientă prin contract de vânzare-cumpărare, instanța de fond în mod corect a stabilit ca intimata-pârâtă să fie obligată să facă persoanei îndreptățite o ofertă de restituire prin echivalent corespunzătoare valorii acesteia.

În consecință, în baza art. 312 C. proc. civ., au fost respinse recursurile ca nefondate.

## 112. Constructor de bună-credință. Drept de creanță. Termen de prescripție

C. civ., art. 492
Decretul nr. 167/1958, art. 1, art. 18

**Potrivit art. 1 din Decretul nr. 167/1958 privind prescripția extinctivă, dreptul la acțiune având un obiect patrimonial se stinge prin prescripție, dacă nu a fost exercitat în termenul prevăzut de lege.**

**Dacă cererea are un obiect patrimonial, instanțele au obligația să verifice, punând în discuția părților, problema introducerii în termenul prevăzut de lege a unei asemenea cereri. Astfel, potrivit**



**art. 18 din același decret, se instituie obligația pentru instanțe și organele arbitrale de a cerceta din oficiu dacă dreptul la acțiune este prescris.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 702*
*din 25 februarie 2003*

Prin acțiunea înregistrată la 2 aprilie 1999, reclamanții M.V și V.M. au chemat în judecată pe pârâții T.M. și M.T. pentru obligarea acestora la plata sumei de 1.800.000 lei reprezentând contravaloare chirie pe ultimii trei ani pentru garajul situat în Piatra Neamț, str. M. Eminescu nr. 2, precum și la costul actual al garajului.

Pârâții au formulat o întâmpinare – cerere reconvențională – prin care au arătat că garajul este amplasat pe terenul lor și această situație îi îndreptățește pe pârâți să solicite plata chiriei pentru terenurile de sub garaj pe ultimii trei ani socotiți de la data cererii reconvenționale – 1 martie 1999 –, precum și obligarea reclamanților să ridice pe cheltuiala lor materialele încorporate în garaj.

Judecătoria Piatra Neamț, prin sentința civilă nr. 6378 din 19 octombrie 1999, a respins acțiunea reclamanților și a anulat cererea reconvențională a pârâților ca netimbrată.

Pentru a pronunța această soluție, instanța a reținut următoarele:

S-au respins excepțiile lipsei calității procesuale active și autorității de lucru judecat invocate de pârâți. Reclamanții și-au justificat titlul prin sentința civilă nr. 6066 din 18 noiembrie 1980 a Judecătoriei Piatra Neamț, prin care s-a constatat că aceștia au un drept de proprietate asupra garajului în litigiu.

S-a mai reținut că printr-o sentință ulterioară, nr. 8099/1996 a Judecătoriei Piatra Neamț, s-a respins o acțiune în revendicare a acelorași reclamanți M., împotriva pârâților T., întrucât, din confruntarea titlurilor de proprietate – sentința nr. 6066/1980 pentru reclamanți, respectiv contractul de vânzare-cumpărare pentru pârâți –, s-a dat eficiență acestuia din urmă, fiind încheiat cu fostul proprietar, P.N.

De asemenea, prin sentința nr. 7121/1991 a Judecătoriei Piatra Neamț, s-a dispus evacuarea reclamanților M. din garajul situat pe terenul proprietatea pârâților T.

Tribunalul Neamț, prin decizia civilă nr. 497/A din 14 martie 2000, a admis apelul reclamanților și apelul pârâților. A desființat sentința civilă nr. 6378/1999 și a trimis cauza spre rejudecare, în

vederea precizării temeiului juridic al acţiunii în pretenţii a reclamanţilor (drept de proprietate sau drept de creanţă).

Pentru a pronunţa această soluţie, s-a reţinut că cele două capete de acţiune:

– obligarea pârâţilor la contravaloarea chiriei pentru garajul ocupat abuziv şi

– contravaloarea garajului vizează acelaşi imobil şi se exclud reciproc.

Judecătoria Piatra Neamţ, rejudecând cauza, prin sentinţa civilă nr. 7075 din 30 octombrie 2000, a admis în parte acţiunea şi a obligat pe pârâţi să plătească reclamanţilor 23.444.000 lei contravaloarea garajului, sumă ce va fi reactualizată fie la data executării, fie la returnarea valorii materialelor şi preţului manoperei.

A fost respins capătul de acţiune privind restituirea chiriei ca neîntemeiat.

S-a luat act de renunţarea la cererea reconvenţională.

În motivarea acestei soluţii s-a reţinut că reclamanţii au construit în 1974 o boxă de garaj, pe terenul ce aparţinea lui P.N., fostul proprietar, cu acordul acestuia. În 1976, pârâţii T. au cumpărat de la P.N. construcţiile de la adresa menţionată, incluzând şi garajul construit de reclamanţi.

Cu toate că reclamanţilor li s-a recunoscut dreptul de proprietate asupra boxei de garaj prin sentinţa civilă nr. 6066/1981 a Judecătoriei Piatra Neamţ, iar prin sentinţa nr. 3190/1981 a Judecătoriei Piatra Neamţ s-a anulat vânzarea garajului menţionat în contractul autentic de vânzare-cumpărare al pârâţilor, reclamanţii au fost evacuaţi totuşi din garaj la cererea pârâţilor, pe motiv că acesta se află pe terenul lor.

Instanţa, rejudecând cauza, a considerat că reclamanţii sunt îndreptăţiţi să primească de la pârâţi contravaloarea garajului.

S-a respins cererea privind acordarea chiriei pe ultimii trei ani, reclamanţii nedovedind că au avut o înţelegere cu pârâţii cu acest obiect, nici că pârâţii ar fi folosit garajul.

Împotriva acestei soluţii au formulat apel pârâţii T., care au criticat sentinţa, pentru că s-a nesocotit autoritatea de lucru judecat conferită de existenţa sentinţei civile nr. 721/1991 a Judecătoriei Piatra Neamţ, prin care s-a dispus evacuarea necondiţionată a reclamanţilor din garajul deţinut de aceştia pe terenul proprietatea pârâţilor.

Tribunalul Neamţ, prin decizia civilă nr. 331/Ac din 6 martie 2001, a admis apelul pârâţilor T., reţinând ca relevantă, din multitudinea de procese dintre părţi, sentinţa nr. 721/1991, prin care reclamanţii au fost evacuaţi.



S-a mai reţinut că, deşi s-a constatat prin sentinţa civilă nr. 6066/1980 că reclamanţii au construit o boxă garaj pe un teren ce este astăzi în proprietatea pârâţilor, aceştia din urmă nu puteau fi obligaţi să despăgubească pe reclamanţi cu contravaloarea construcţiei, deoarece reclamanţii puteau oricând să-şi ridice garajul, iar numai în cazul în care pârâţii s-ar fi opus ridicării, reclamanţii îi puteau chema în judecată.

A fost respinsă acţiunea ca nefondată şi obligaţi reclamanţii la 2.044.260 lei cheltuieli de judecată către pârâţi.

Curtea de Apel Bacău, prin decizia nr. 1240 din 16 noiembrie 2001, a admis recursul reclamanţilor. A modificat decizia nr. 331 din 6 martie 2001, în sensul că s-a respins apelul pârâţilor împotriva sentinţei civile nr. 7055 din 30 octombrie 2000 a Judecătoriei Piatra Neamţ, care a fost menţinută.

Pentru a pronunţa această soluţie, s-a reţinut că, potrivit art. 494 C. civ., proprietarul unui teren are dreptul să-şi însuşească o construcţie făcută de o altă persoană pe terenul său sau poate cere să fie ridicată. În cazul în care îşi însuşeşte construcţia, el este dator să despăgubească pe constructor cu valoarea materialelor şi preţul muncii investite.

Faptul că reclamanţii au ridicat construcţia înainte ca pârâţii să dobândească terenul face ca aceştia să beneficieze de situaţia constructorului de bună-credinţă şi deci de posibilitatea de a solicita contravaloarea materialelor şi manoperei sau o sumă care să reprezinte creşterea valorii fondului deţinut de proprietari.

Curtea de Apel Bacău, prin decizia nr. 1240 din 16 martie 2001, a respins contestaţia în anulare formulată de pârâţi împotriva deciziei nr. 1240 din 18 iulie 2001 ca nefondată, reţinându-se că soluţia nu este rezultatul unei greşeli materiale (s-a susţinut că greşit s-a reţinut că pârâţii sunt constructori de bună-credinţă) şi că motivele invocate au fost analizate de instanţa de recurs.

Împotriva sentinţei civile nr. 7075 din 30 octombrie 2000 a Judecătoriei Piatra Neamţ şi deciziei nr. 1240 din 18 iulie 2001 a Curţii de Apel Bacău, Procurorul General al Parchetului de pe lângă Curtea Supremă de Justiţie a declarat recurs în anulare pentru încălcarea esenţială a legii şi vădita netemeinicie a soluţiei pronunţate.

S-a susţinut în motivarea recursului în anulare că, în lumina dispoziţiilor art. 492 C. civ., constructorul de bună-credinţă dobândeşte

împotriva proprietarului terenului pe care a construit un drept de creanţă în despăgubire, care se prescrie în termen de trei ani de la data când proprietarul fondului ridică pretenţii asupra construcţiei.

S-a considerat că instanţele au încălcat o normă imperativă prevăzută de art. 3 din Decretul nr. 167/1958, care se impunea a fi cercetată din oficiu. S-au mai criticat soluţiile atacate pentru împrejurarea că nu au fost lămurite pe deplin situaţiile de fapt ale speţei.

Recursul în anulare este fondat.

Potrivit art. 1 din Decretul nr. 167/1958 privind prescripţia extinctivă, dreptul la acţiune având un obiect patrimonial se stinge prin prescripţie, dacă nu a fost exercitat în termenul prevăzut de lege.

Potrivit petitului acţiunii introductive de instanţă, cererea reclamanţilor având un obiect patrimonial, instanţele aveau obligaţia să verifice, punând în discuţia părţilor, problema introducerii în termenele prevăzute de lege a unei asemenea cereri.

Astfel, potrivit art. 18 din acelaşi decret, se instituie obligaţia pentru instanţe şi organele arbitrale de a cerceta din oficiu dacă dreptul la acţiune este prescris.

Regulile privitoare la prescripţia extinctivă sunt înscrise în legea specială care derogă de la dreptul comun – art. 1841 C. civ. – şi care, prin urmare, au preeminenţă.

Nefăcând această verificare, instanţele au încălcat dispoziţii legale imperative şi au pronunţat astfel soluţii vădit netemeinice.

Cum excepţia tardivităţii acţiunii introductive de instanţă a fost ridicată pentru prima dată în faza de recurs în anulare, au fost casate hotărârile atacate şi a fost trimisă cauza spre rejudecare la Judecătoria Piatra Neamţ, pentru a se analiza acest aspect, precum şi pentru clarificarea situaţiei de fapt şi a raporturilor juridice create între părţi.

Prin admiterea recursului în anulare, cu consecinţa desfiinţării hotărârilor atacate – sentinţa civilă nr. 7075 din 30 octombrie 2000 a Judecătoriei Piatra Neamţ şi decizia civilă nr. 1240 din 18 iulie 2001 a Curţii de Apel Bacău –, s-a constatat că cererea de suspendare a executării silite a sentinţei civile nr. 7075/2000 formulată de intimaţii-pârâţi, definitivă prin decizia nr. 1240/2001, a rămas fără obiect, astfel că a fost respinsă pentru acest motiv.



## 113. Acţiune în revendicare mobiliară. Termen de exercitare a acţiunii în cazul în care posesia nu este fondată pe bună-credinţă

C. civ., art. 1909

**Articolul 1909 C. civ. prevede că „lucrurile mişcătoare se prescriu prin faptul posesiunii lor, fără să fie trebuinţă de vreo curgere de timp. Cu toate acestea, cel ce a pierdut sau cel cărui s-a furat un lucru, poate să-l revendice, în curs de trei ani, din ziua când l-a pierdut sau când i s-a furat, de la cel la care-l găseşte, rămânând acestuia recurs în contra celui de la care îl are".**

**În condiţiile în care pârâţii nu au contestat că bunurile revendicate se află în posesia lor, în favoarea acestora operează prezumţia iuris et de iure a proprietăţii, conform art. 1909 C. civ.**

**Pentru cazul în care deposedarea de bunurile mobile revendicate a avut loc prin violenţă, împrejurare în raport de care operează excepţia prevăzută de art. 1909 alin. (2) C. civ, acest text legal stabileşte şi un termen de exercitare a acţiunii în revendicare, de 3 ani. Ca atare, neexercitarea acţiunii înăuntrul acestui termen duce la pierderea dreptului la acţiune al revendicantului, la împlinirea acestuia.**

**Deoarece acţiunea în revendicare mobiliară are o aplicaţie restrânsă, exclusiv în acele situaţii în care nu operează regula stabilită prin art. 1909 C. civ., cu referire la posesia de bună-credinţă, revendicantul este obligat a proba, între altele, că a fost posesor al bunului revendicat şi că acesta a ieşit din patrimoniul lui fără voia sa.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2958 din 21 aprilie 2004*

La data de 20 februarie 2001, reclamanţii M.I.M.M. (născută C.), C.C.I.D. şi A.I.D.(născută C.), au chemat în judecată Ministerul Culturii, Biblioteca Naţională a României şi Academia Română, pentru ca, prin hotărârea ce se va pronunţa în cauză, instanţa de judecată să dispună retrocedarea în natură şi lăsarea în liberă şi netulburată posesie a bunurilor cuprinse în anexa 1 la acţiune, cuprinzând 34 incunabule originale şi 12 incunabule în fotocopii şi facsimile, proprietatea acestora şi care formează „Colecţia Konstantin Karadja" aflată în detenţiunea precară a Bibliotecii Naţionale a

României, precum şi a Academiei Române, cu referire la două incunabule.

În motivarea cererii, reclamanţii au arătat că bunurile au aparţinut academicianului C.I.K., autorul acestora. Acestea au format cunoscuta „Colecţie Konstantin Karadja", compusă din bunuri de valoare deosebită, incluzând tablouri, lucrări de sculptură, arme vechi etc.

Prin adresa nr. 3971 din 18 martie 1948, academicianul K. a fost încunoştinţat de Ministerul Artelor, prin Direcţiunea Artelor, că toate bunurile mobile care formează colecţia menţionată, precum şi colecţiile de documente şi cărţi vechi au fost declarate bunuri de utilitate publică.

Ministerul Artelor, prin decizia nr. 1926/1948, a recunoscut calitatea autorului reclamanţilor de titular al dreptului de proprietate asupra colecţiei, pe care l-a obligat să nu le înstrăineze, şi şi-a asumat obligaţia de protecţie, supraveghere şi conservare a bunurilor menţionate.

Reclamanţii au susţinut că autorul acestora a fost deposedat prin violenţă şi că nu corespunde adevărului susţinerea pârâţilor privitoare la înstrăinarea convenţională a colecţiei.

Prin sentinţa nr. 1592 din 13 decembrie 2001, Tribunalul Bucureşti, Secţia a III-a civilă, a respins acţiunea reclamanţilor ca neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel, instanţa de fond a reţinut că statul a intrat în posesia bunurilor respective ca urmare a manifestării de voinţă a autorului reclamanţilor care, în cursul anului 1948, a solicitat declararea colecţiei sale de artă ca fiind de utilitate publică. Această ofertă a fost acceptată prin decizia din 11 martie 1948 a Ministerului Artelor.

Ca atare, chiar dacă s-ar accepta că autorul reclamanţilor a fost proprietarul bunurilor în litigiu, ceea ce nu s-a dovedit în cauză, s-a constatat că, urmare a cedării colecţiei, în favoarea statului a fost constituit un drept de uzufruct.

Uzufructul constituit în favoarea statului este fără termen, adică pur, şi, ca atare, acesta continuă să subziste şi în prezent.

Or, chiar dacă ar fi proprietari ai bunurilor menţionate, reclamanţilor nu li se poate restitui colecţia asupra cărora aceştia ar avea doar drept de dispoziţie, nuda proprietate, nu şi dreptul de a poseda şi a folosi.

Împotriva hotărârii primei instanţe reclamanţii au declarat apel, susţinând că sentinţa atacată este netemeinică şi nelegală. Astfel, pentru a se pronunţa în sensul respingerii acţiunii, instanţa de fond nu a avut în vedere că:



– reclamanţii sunt proprietarii bunurilor în litigiu;

– nu a existat şi nu există un drept de uzufruct al statului asupra bunurilor în litigiu;

– art. 80 alin. (2) din Legea nr. 182/2000 dispune în sensul restituirii bunurilor preluate de către stat.

În dezvoltarea motivelor de apel, reclamanţii au arătat că dovada dreptului de proprietate al autorului acestora asupra bunurilor în litigiu a fost făcută cu înscrisuri şi recunoscut de pârâte.

În mod nelegal prima instanţă a dispus reclamanţilor să facă dovada dreptului de proprietate asupra fiecărui bun în parte.

Totodată, în mod greşit s-a apreciat cu privire la existenţa dreptului de uzufruct al statului, deoarece utilitatea publică nu înseamnă un astfel de drept, fără termen sau condiţie.

Pe de altă parte, chiar dacă s-ar recunoaşte un drept de uzufruct, acesta nu poate depăşi 30 de ani.

Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin decizia nr. 196/A din 22 aprilie 2002, a respins apelul declarat de reclamanţi împotriva hotărârii primei instanţe, ca nefondat.

În motivarea acestei hotărâri, instanţa de control judiciar a apreciat că cererea reclamanţilor are natura juridică a unei acţiuni în revendicare mobiliară.

Or, în raport de dispoziţiile art. 1909 C. civ., în favoarea posesorului bunurilor mobile este creată o prezumţie absolută de proprietate.

În acest context, probele administrate de reclamanţi nu fundamentează excepţia prevăzută de art. 1909 C. civ., referitoare la posesorul de rea-credinţă.

Împotriva acestei din urmă hotărâri reclamanţii au declarat recurs, fără a invoca nici unul din motivele de casare sau modificare prevăzute de art. 304 C. proc. civ.

Recurenţii au susţinut că hotărârile pronunţate în cauză sunt netemeinice şi nelegale, invocând în susţinere următoarele motive:

– în mod greşit prima instanţă a respins acţiunea ca nefondată, apreciind că nu s-a făcut dovada dreptului de proprietate şi că în favoarea statului s-a făcut dovada constituirii unui drept de uzufruct;

– în mod greşit instanţa de fond a înlăturat apărarea pârâţilor privind dobândirea dreptului de proprietate prin cumpărare şi prin prescripţie instantanee;

– pârâţii nu au declarat apel şi, ca atare, instanţa de control judiciar nu a fost învestită cu examinarea modului de dobândire a dreptului de proprietate al acestora asupra bunurilor în litigiu;

– motivarea instanţei de apel este contradictorie, dobândirea dreptului de proprietate prin convenţie şi dobândirea acestuia în temeiul prescripţiei instantanee excluzându-se reciproc;

– statul nu a dobândit niciodată dreptul de proprietate, pe de o parte, pentru că pârâţii nu puteau deţine bunurile menţionate decât în baza dreptului de administrare operative şi, pe de altă parte, că acesta nu putea contracta cu el însuşi, în sensul că nu putea cumpăra de la anticariat;

– statul nu a dobândit dreptul de proprietate nici prin prescripţie, deoarece acesta nu a avut o posesie utilă, netulburată;

– după preluarea imobilului în care a locuit autorul şi organizarea acestuia pentru activitatea muzeistică, toate bunurile din colecţie au fost luate din posesia autorului şi trimise la instituţii specializate ale statului. Ca atare, deposedarea de bunuri şi conservarea posesiei s-au făcut prin violenţă.

În concluzie, reclamanţii au solicitat admiterea recursului astfel cum a fost formulat.

Recursul este nefondat, pentru considerentele ce se vor arăta în continuare:

Potrivit art. 302[1] alin. (1) C. proc. civ., cererea de recurs va cuprinde, sub sancţiunea nulităţii, „motivele de nelegalitate pe care se întemeiază recursul şi dezvoltarea lor sau, după caz, menţiunea că motivele vor fi depuse printr-un memoriu separat".

În cauză, reclamanţii nu au indicat motivele de recurs.

Totuşi, recurenţii au formulat critici cu privire la hotărârea atacată, susţinând că aceasta este netemeinică şi nelegală.

Ca atare, calea de atac exercitată a fost examinată în raport de excepţia reglementată în art. 306 alin. (3) C. proc. civ.

În acest context, se poate aprecia că recursul declarat de reclamanţi vizează provocarea unui control judiciar al hotărârii atacate în raport de motivele de modificare prevăzute de art. 304 pct. 8 şi 9 C. proc. civ.

S-a reţinut, sub un prim aspect, că, aşa cum în mod corect s-a apreciat, în cauză cererea introductivă de instanţă a reclamanţilor are natura unei acţiuni în revendicare mobiliară.

Pârâţii nu au contestat că bunurile revendicate se află în posesia acestora.



În raport de această situaţie, afirmată de reclamanţi şi necontestată de pârâţi, în favoarea acestora din urmă operează prezumţia *iuris et de iure* a proprietăţii, conform art. 1909 C. civ.

Reclamanţii au susţinut că autorul lor a fost deposedat prin violenţă, împrejurare în raport de care în cauză operează excepţia prevăzută de art. 1909 alin. (2) C. civ.

Or, în cazul în care proprietarul nu s-a desesizat de bun prin propria-i voinţă, art. 1909 alin. (2) C. civ. stabileşte şi un termen de exercitare a acţiunii în revendicare, de 3 ani, având natura unui termen de decădere.

Ca atare, neexercitarea acţiunii înăuntrul acestui termen duce la pierderea dreptului la acţiune a revendicantului, la împlinirea acestuia.

Aşa fiind, în mod corect acţiunea reclamanţilor, exercitată numai în anul 2001, a fost respinsă, deşi din hotărârea primei instanţe, menţinută de instanţa de apel ca urmare a respingerii căii de atac exercitate de reclamanţi, nu rezultă examinarea cauzei sub acest aspect.

Deoarece acţiunea în revendicare mobiliară are o aplicaţie restrânsă, exclusiv în acele situaţii în care nu operează regula stabilită prin art. 1909 C. civ., cu referire la posesia de bună-credinţă, revendicantul este obligat a proba, între altele, că a fost posesor al bunului revendicat şi că acesta a ieşit din patrimoniul lui fără voia sa.

Ca atare, în mod corect instanţa de judecată a încuviinţat administrarea de probe, iar soluţia adoptată este susţinută de probatoriul administrat, care nu a confirmat îndeplinirea condiţiei privitoare la ieşirea bunurilor din posesia autorului reclamanţilor, fără voia acestuia.

Aşa fiind, menţinând hotărârea primei instanţe, prin care acţiunea reclamanţilor a fost respinsă ca nefondată, instanţa de apel a pronunţat o soluţie nesupusă cazurilor de modificare prevăzute de art. 304 pct. 8 şi 9 C. proc. civ., vizate de recurenţi.

În consecinţă, pentru considerentele ce preced, Curtea a respins recursul declarat de reclamanţi, ca nefondat.

## §8. Exercitarea cu bună-credință a drepturilor procesuale

### 114. Acțiune în constatare. Opoziția pârâtului care nu pretinde și nici nu are un drept propriu asupra imobilului obiect al litigiului

C. proc. civ., art. 723 alin. (1)

**În condițiile în care pârâta însăși nu pretinde și nu are vreun drept propriu de proprietate asupra construcțiilor în litigiu, opunerea sa la recunoașterea dreptului de proprietate al reclamantei se situează la limita exercitării cu bună-credință a drepturilor, în sensul art. 723 alin. (1) C. proc. civ.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 4617 din 31 mai 2005*

Prin acțiunea înregistrată la 27 iunie 2003 pe rolul Judecătoriei Timișoara, reclamanta SC E. SA a chemat în judecată Consiliul Local Timișoara și Primarul Municipiului Timișoara, solicitând instanței:

– să constate existența pe terenul înscris în C.F. Timișoara, top nr. 9510 a unei clădiri de locuit „Copertina" și a unei clădiri „Club";

– să constate existența pe terenul înscris în C.F. Timișoara, top nr. 9513 a unei case și a unui „loc sportiv";

– să constate existența pe terenul înscris în C.F. Timișoara a construcțiilor: popicărie, grup sanitar, cabine, magazie, bazin de înot;

– să constate dreptul de proprietate al reclamantei asupra construcțiilor menționate;

– să dispună intabularea dreptului de proprietate asupra construcțiilor în C.F. menționate, în favoarea reclamantei.

În motivarea acțiunii, s-a arătat că în anul 1977 întreprinderea socialistă de stat E. a primit în administrare operativă mai multe construcții („mijloace fixe"), care au fost inventariate, iar în urma transformării în societate pe acțiuni cu capital majoritar de stat, în aplicarea Legii nr. 31/1990, bunurile enumerate au fost incluse în capitalul social al SC E. SA.

Ca urmare, prin efectul art. 20 din Legea nr. 15/1990, dreptul de administrare operativă a fost convertit în drept de proprietate, a cărui recunoaștere și opozabilitate prin înscrierea în C.F. se impune.



S-au depus înscrisuri care dovedeau plata de către reclamantă a impozitului pe clădiri, raport de expertiză tehnică, extrasul de C.F., alte înscrisuri.

S-a dispus efectuarea a două expertize tehnice judiciare, topografică și contabilă, în urma cărora reclamanta a renunțat la pretențiile privind clădirea de locuit individuală, „Copertina", și clădirea „Club".

Prin sentința civilă nr. 2736 din 29 martie 2004, Judecătoria Timișoara a admis în parte acțiunea precizată, a constatat dreptul de proprietate al reclamantei asupra construcțiilor popicărie, grup sanitar, clădire vestiare, bazin mare de înot.

S-a dispus intabularea dreptului de proprietate astfel recunoscut.

Pentru a pronunța această soluție, instanța a reținut că, în temeiul H.G. nr. 70/1991 și Legii nr. 15/1990, bunurile evidențiate în scriptele unităților de stat au fost preluate în patrimoniul societăților comerciale nou înființate, ceea ce s-a întâmplat și în speță, astfel încât, conform art. 22 din Legea nr. 7/1996 a publicității imobiliare, se poate dispune intabularea în C.F. conform expertizei.

Apelul declarat de pârâți a fost respins ca nefondat, prin decizia civilă nr. 2157 din 8 octombrie 2004, pronunțată de Curtea de Apel Timișoara.

S-a reținut în motivare că acțiunea inițiată a fost precizată în sensul că este în realizare, fiind și timbrată corespunzător, iar dreptul de proprietate al reclamantei asupra construcțiilor rezultă cu prisosință din toate probatoriile administrate, astfel încât se impune consacrarea în registrele de publicitate a situației reale a acestor construcții.

Împotriva acestei decizii în termen legal au declarat recurs pârâții, care au invocat incidența motivelor de casare prevăzute de art. 304 pct. 8, 9 și 10 C. proc. civ.

În dezvoltarea motivelor de recurs s-a susținut, în esență, că acțiunea, astfel cum a fost formulată, nu era admisibilă, fiind una în realizare, iar nu în constatare, că reclamanta nu a făcut dovada existenței autorizației de construcție, că nu are acordul autorității locale, proprietară a terenului, pentru constituirea dreptului de superficie, că, în sfârșit, bazele sportive aparțin domeniului public al Municipiului Timișoara.

Prin întâmpinare, reclamanta a solicitat respingerea ca nefondat a recursului.

Recursul nu este fondat, fiind respins conform art. 312 C. proc. civ., pentru următoarele considerente:

Din C.F. Timișoara rezultă că pe parcela nr. top. 9514 se află parcul din Bd. F., iar în foaia de proprietate figurează pârâta Primăria Timișoara, ca „posesor la localizare".

Reclamanta a solicitat instanței să constate prin hotărâre că pe parcela menționată există mai multe clădiri, care se găsesc în patrimoniul său din anul 1977, fiindu-i date în administrare operativă prin decizia nr. 89/1977 a grupului Întreprinderilor de Industrie Locală a județului Timiș.

În ciuda existenței lor necontestate și a plății impozitului pentru ele de către reclamantă, din C.F. lipsește mențiunea acestor construcții pe teren. Prin precizare, reclamanta a menționat natura acțiunii formulate, acțiune în realizare, astfel încât motivul invocat de recurenți, interpretarea greșită a actului juridic dedus judecății (art. 304 pct. 8 C. proc. civ.) este nefondat, instanța de apel interpretând exact apelul cu care fusese învestită.

Nici celelalte motive invocate nu sunt întemeiate, nefiind incidente în cauză ipotezele vizate de art. 304 pct. 9 și 10 C. proc. civ.

Astfel, referirea la lipsa autorizației de construcție nu este pertinentă, de vreme ce temeiul cererii reclamantei de intabulare nu a fost edificarea, ci legea, mai precis art. 20 din Legea nr. 15/1990, fiind dovedit modul legal în care reclamanta a intrat în stăpânirea construcțiilor.

În condițiile în care pârâta însăși nu pretinde și nu are vreun drept propriu de proprietate asupra construcțiilor în discuție, opunerea sa la recunoașterea dreptului de proprietate al reclamantei se situează la limita exercitării cu bună-credință a drepturilor, în sensul art. 723 alin. (1) C. proc. civ.

Simplele afirmații din recurs privind apartenența tuturor bazelor sportive din Timișoara la domeniul public al municipiului nu este probată în mod convingător, fiind contrazisă de probele administrate în cauză, asupra cărora ambele instanțe s-au pronunțat în mod exhaustiv.

Pentru aceste considerente, văzând că nici unul dintre motivele invocate nu este fondat, recursul a fost respins, conform art. 312 C. proc. civ.

## 115. Cerere pentru amânarea judecății cauzei pentru lipsă de apărare

C. proc. civ., art. 156

**Potrivit art. 156 C. proc. civ., instanța va putea da un singur termen pentru lipsă de apărare temeinic motivată.**



**În condițiile în care recurentul a primit citația cu circa 15 zile libere înainte de termenul de judecată, și-a motivat calea de atac și a achitat taxa judiciară de timbru, cererea de amânare pentru angajarea unui apărător nu are ca scop tergiversarea judecății și nu poate fi apreciată ca un abuz de drept procesual de natură a conduce la respingerea ei.**

**Dimpotrivă, din cele expuse rezultă că partea și-a exercitat drepturile procesuale cu bună-credință și, prin urmare, cererea sa trebuia analizată în acest context.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 267 din 29 ianuarie 2003*

A.A.S. a chemat în judecată C.G.M.B. și SC A. SA, solicitând să se constate că în contractul de vânzare-cumpărare nr. 2391 din 29 ianuarie 1997 încheiat cu pârâtele s-a inserat greșit că apartamentul cumpărat situat în București, str. Logofăt Luca Stroici nr. 47, sc. A, et. 2, ap. 5, sector 2, în suprafață de 49,07 mp, reprezintă o cotă indiviză de 6,95% din totalul imobilului, când această cotă este în realitate de 44%, iar mențiunea de 6,95% reprezintă cota indiviză aferentă aflată în indiviziune forțată și perpetuă din întreaga clădire.

De asemenea, a cerut ieșirea din indiviziune cu privire la apartamentul nr. 5 de la adresa din București, str. Logofăt Luca Stroici nr. 47 A, sc. A, et. 2, sector 2, prin atribuirea lui reclamantului cu plata unei sulte către pârâte.

Judecătoria Sectorului 2 București, prin sentința civilă nr. 5898 din 23 mai 2001, a admis excepția inadmisibilității primului capăt de cerere și excepția autorității de lucru judecat în ce privește al doilea capăt de cerere. Totodată, a respins ca inadmisibilă acțiunea formulată de reclamant.

Tribunalul București, Secția a III-a civilă, prin decizia civilă nr. 3201/A din 9 noiembrie 2001, a respins ca nefondat apelul declarat de A.A.S. împotriva sentinței civile nr. 5898 din 23 mai 2001 a Judecătoriei Sectorului 2 București.

În contra acestei decizii a declarat recurs A.A.S., invocând motivele de casare prevăzute de art. 304 pct. 8 și 9 C. proc. civ.

Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, prin încheierea din 5 martie 2002, a respins ca neîntemeiată cererea recurentului-reclamant de amânare a cauzei pentru lipsă de apărare.

În baza art. 242 pct. 2 C. proc. civ., aceeași instanță a suspendat judecarea recursului declarat de A.A.S. împotriva deciziei civile

nr. 3201/A din 9 noiembrie 2001 a Tribunalului București, Secția a III-a civilă, constatând lipsa nejustificată a părților, față de împrejurarea că acestea nu au solicitat judecata pricinii în lipsă.

Împotriva acestei încheieri a declarat recurs A.A.S., susținând, în esență, că instanța nu a motivat soluția de respingere a cererii sale de amânare a judecării recursului pentru lipsă de apărare, că prin soluția dată l-a prejudiciat, cu atât mai mult cu cât își îndeplinise obligația de timbrare, și că lipsa fondurilor necesare l-a împiedicat să-și angajeze un apărător și să se prezinte la primul termen de judecată pentru a-și susține recursul.

Recursul este fondat.

Potrivit art. 242 pct. 2 C. proc. civ., instanța este obligată să suspende judecata dacă nici una din părți nu se înfățișează la strigarea pricinii și nu s-a cerut judecarea în lipsă, deoarece dispoziția legală menționată este imperativă, și nu facultativă, iar neprezentarea părților legal citate se consideră ca o voință prezumată a lor că doresc ca judecata pricinii să fie suspendată.

În speță, deși recurentul-reclamant A.A.S. a lipsit la termenul din 5 martie 2002, nu se poate prezuma că acesta a dorit suspendarea judecării recursului ce l-a declarat.

Într-adevăr, printr-o petiție depusă la dosar la 25 februarie 2002, recurentul a solicitat acordarea unui nou termen de judecată în vederea angajării unui apărător pentru susținerea recursului, achitând totodată taxa de timbru.

Instanța i-a respins cererea fără nici o motivare, invocând dispozițiile art. 156 C. proc. civ.

Or, potrivit art. 156 C. proc. civ., instanța va putea da un singur termen pentru lipsă de apărare temeinic motivată.

Din examinarea circumstanțelor cauzei rezultă că recurentul a primit citația la 13 februarie 2002 pentru termenul din 5 martie 2002, deci cu circa 15 zile libere înainte de termenul de judecată, și-a motivat calea de atac și a achitat taxa judiciară de timbru.

Astfel fiind, cererea de amânare pentru angajarea unui apărător nu avea ca scop tergiversarea judecății și nu putea fi apreciată ca un abuz de drept procesual de natură a conduce la respingerea ei.

Dimpotrivă, din cele expuse rezultă că recurentul-reclamant și-a exercitat drepturile procesuale cu bună-credință și, prin urmare, instanța trebuia să-i analizeze cererea în acest context.

Din această perspectivă, măsura instanței de respingere a cererii de amânare a judecății recursului, pe lângă faptul că este nemotivată, apare și ca o încălcare a dreptului de apărare și, prin urmare, este nelegală.

Ca atare, și soluția de suspendare a judecării recursului, în temeiul art. 242 pct. 2 C. proc. civ., este greșită.

Față de cele ce preced, recursul a fost admis, a fost casată încheierea atacată și s-a trimis cauza aceleiași curți de apel pentru continuarea judecății.



## 116. Suspendarea judecății cauzei în condițiile art. 244 C. proc. civ. Caracter facultativ. Dispunerea măsurii corelativ cu exercitarea cu bună-credință a drepturilor procesuale ale părților

C. proc. civ., art. 244

**În reglementarea incidentelor survenite pe parcursul soluționării cauzei, suspendarea judecății este privită ca având caracter facultativ, rămânând la latitudinea judecătorului de a aprecia, în funcție de situația concretă, oportunitatea dispunerii acestei măsuri, în așa fel încât drepturile procesuale ale părților să fie exercitate cu bună-credință.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 1092 din 19 martie 2003*

Reclamanții C.F. și N.V. au chemat în judecată pârâții I.E., E.E., S.V. și B.V., pentru a se dispune ieșirea din indiviziune cu privire la averea rămasă de pe urma defunctei Ș.M.

Prin sentința civilă nr. 1260 din 26 septembrie 2001, Judecătoria Pucioasa a admis în parte acțiunea și cererile completatoare, a stabilit șase loturi pentru fiecare dintre părți.

Împotriva acestei sentințe a declarat apel pârâta I.E., criticând soluția pronunțată pentru greșita compunere a masei succesorale, ignorarea actului de proprietate nr. 1038/1974, modalitatea constituirii loturilor.

Prin decizia nr. 585 din 27 mai 2002, Tribunalul Dâmbovița, Secția civilă, a respins apelul.

Împotriva deciziei din apel a exercitat calea de atac a recursului aceeași pârâtă, aducând critici în sensul că instanțele au acordat mai mult decât s-a cerut,, referitor la suprafața de teren de 396,5 mp, ana-

lizând eronat înscrisurile depuse şi nu au inclus în masa partajabilă terenul şi construcţia ce face obiectul contractului de vânzare-cumpărare nr. 1038/1974.

La termenul din 1 octombrie 2002, recurenta-pârâtă I.E. a depus certificatul de grefă nr. 1203/2002 al Judecătoriei Pucioasa, copie de pe cererea de chemare în judecată, arătând că pe rolul acestei instanţe este înregistrată o acţiune în constatare, formulată în contradictoriu cu celelalte părţi din actualul proces de partaj şi a solicitat suspendarea judecăţii, în temeiul art. 244 alin. (1) pct. 1 C. proc. civ.

Intimata-reclamantă C.F. s-a opus suspendării judecării recursului, învederând că dezlegarea pricinii nu atârnă de existenţa sau inexistenţa unui drept care face obiectul unei alte judecăţi, prin care I.E. tinde să-şi constituie un titlu de proprietate.

Instanţa de recurs a admis cererea de suspendare a judecăţii recursului, în temeiul art. 244 alin. (1) pct. 1 C. proc. civ., prin încheierea din 1 octombrie 2002, apreciind că sunt îndeplinite condiţiile prevăzute de textul procedural mai sus indicat, întrucât rezultă că între părţi există un litigiu având ca obiect suprafaţa de teren de 900 mp.

Împotriva încheierii a declarat recurs reclamanta, solicitând casarea acesteia şi trimiterea cauzei aceleiaşi instanţe în vederea continuării judecăţii, susţinând că în mod greşit a reţinut instanţa de recurs că soluţia ce urmează a fi pronunţată în dosarul nr. 1203/2002 al Judecătoriei Pucioasa are înrâurire asupra existenţei sau inexistenţei unui drept care face obiectul unei alte judecăţi, în speţă recursul din dosarul nr. 4518/2002 al Curţii Supreme de Justiţie.

În drept, recurentul şi-a întemeiat calea de atac pe dispoziţiile art. 27 din Legea nr. 56/1993.

Chiar dacă temeiul invocat de recurentă nu este fidel motivelor de recurs, limitativ şi expres prevăzute de art. 304 pct. 1-10 C. proc. civ., din conţinutul dezvoltat în criticile expuse, în motivarea recursului, Curtea a apreciat că acesta poate fi încadrat în motivele prevăzute de acelaşi articol.

Ca atare, instanţa este îndrituită a-l încadra, această facultate fiindu-i conferită prin chiar textul art. 306 alin. (3) din acelaşi cod, în Titlul V, Capitolul I, Secţiunea I.

Prin prisma motivelor invocate, recursul este fondat, pentru următoarele considerente:

Fără o motivare argumentată, instanţa de recurs a dispus suspendarea judecării acestei căi de atac, mărginindu-se la a indica actele depuse de I.E., fără însă a explicita în ce măsură dezlegarea pricinii, ce formează obiectul dosarului mai sus arătat, ar avea sau nu efect în soluţionarea recursului ce vizează ieşirea din indiviziune asupra averii rămase de pe urma defunctei Ş.M., decedată la 1 aprilie 1994.



În reglementarea incidentelor survenite pe parcursul soluţionării cauzelor în curs de desfăşurare, suspendarea în baza art. 244 C. proc. civ. este privită ca având caracter facultativ, rămânând la latitudinea judecătorului de a aprecia, în funcţie de situaţia de fapt, de la caz la caz, oportunitatea dispunerii acestei măsuri, în aşa fel încât drepturile procesuale ale părţilor să fie exercitate cu bună-credinţă.

Acţiunea ce face obiectul dosarului nr. 1203/2002 aflată pe rolul Judecătoriei Pucioasa, ce tinde la constatarea unui drept, trebuie analizată sub aspectul determinării unei legături care să justifice măsura întreruperii cursului judecăţii şi raportat la data introducerii acţiunii în constatare.

Cum ieşirea din indiviziune a fost introdusă la 25 septembrie 1996, fiind în rejudecare în fază de recurs, este neîndoielnic că acţiunea ce formează obiectul dosarului nr. 1203/2002 ar duce la tergiversarea soluţionării cauzei, impietând asupra drepturilor părţilor de a beneficia de o judecată într-un timp rezonabil.

Faţă de obiectul acţiunii în constatarea unei eventuale simulaţii şi cum în acţiunea de partaj succesoral (aflat în fază de recurs) nu s-a contestat certificatul de moştenitor nr. 2146/17 noiembrie 1994, nu are relevanţă, în soluţionarea acestei din urmă cauze, existenţa unui litigiu prin care se tinde a se constata un drept de proprietate, titulară fiind pârâta I.E.

De asemenea, este de precizat că şi sub aspectul menţiunii „irevocabilă” încheierea de suspendare este greşită în înţelesul că nu este susceptibilă de a fi atacată cu recurs, câtă vreme această cale de atac este expres prevăzută de art. $244^1$ alin. (1) C. proc. civ.

Concluzionând, Curtea a apreciat că nu se impunea suspendarea judecării recursului, astfel că, în temeiul art. 312 alin. (1) teza I, a admis recursul, a casat încheierea de suspendare şi a trimis cauza aceleiaşi instanţe, pentru continuarea judecăţii.

## 117. Chemarea în judecată a unei persoane decedate

C. proc civ., art. 723

**Chemarea în judecată a unei persoane decedate şi indicarea adresei de citare la imobilul pretins uzucapat constituie un act**

**grav de exercitare a drepturilor civile şi procesuale cu rea-credinţă în sensul dat şi sancţionat prin art. 723 C. proc. civ.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 3798 din 13 aprilie 2006*

Prin sentinţa civilă nr. 11746 din 20 iunie 2000, Judecătoria sectorului 1 Bucureşti a admis acţiunea civilă precizată introdusă de reclamantul C.I., domiciliat în Bucureşti, împotriva pârâtei T.D. domiciliată în Bucureşti, şi a constata valabilitatea convenţiei de vânzare-cumpărare intervenită între părţi, materializată prin înscrisul sub semnătură privată denumit „chitanţă de vânzare-cumpărare" datat 20 ianuarie 1970, dispunând că hotărârea ţine loc de act autentic de vânzare-cumpărare pentru imobilul individualizat prin raportul de expertiză topografică întocmit de R.M.V. situat în Bucureşti, compus din teren în suprafaţă de 260,07 mp şi construcţie în suprafaţă de 50,07 mp, învecinat la răsărit cu G.C., la apus şi miazănoapte cu str. G., iar la miazăzi cu C.F.

Prin contestaţia în anulare din 28 august 2000, A.M., domiciliată în Bucureşti, a solicitat anularea sentinţei de mai sus pe motiv că T.D., care a figurat în proces de calitate de pârâtă, a decedat la data de 14 octombrie 1981, contestatoarea fiind moştenitoarea acesteia.

Contestaţia în anulare a fost respinsă ca inadmisibilă prin sentinţa civilă nr. 23849 din 11 decembrie 2000 pronunţată de Judecătoria sectorului 1 Bucureşti.

Împotriva celei din urmă sentinţe, contestatoarea A.M., a declarat apel la data de 12 decembrie 2000.

La 31 ianuarie 2001, C.M. a depus în dosarul din apel copia certificatului de deces, care atestă că la data de 10 decembrie 2000 reclamantul din procesul de fond şi intimat în contestaţia în anulare, C.I., a decedat.

La 3 aprilie 2001, contestatoarea-apelantă A.M. a cerut introducerea în cauză în locul intimatului decedat C.I., a moştenitorilor acestuia, anume C.M. şi M.C., domiciliat în Bucureşti.

Apelul a fost respins ca nefondat prin decizia civilă nr. 1572 A din 8 mai 2001 pronunţată de Tribunalul Bucureşti, Secţia a III-a civilă, rămasă irevocabilă prin decizia civilă nr. 2656 din 10 octombrie 2001 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă.

Prin decizia nr. 5238 din 9 decembrie 2003, Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, Secţia civilă, a admis recursul în anulare declarat



de Procurorul General al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, a casat decizia nr. 2656 din 10 octombrie 2001 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, decizia nr. 1572 din 8 mai 2001 a Tribunalului Bucureşti, Secţia a III-a civilă, şi sentinţa civilă nr. 23849 din 11 decembrie 20000 a Judecătoriei sectorului 1 Bucureşti, a admis contestaţia în anulare formulată de A.M., ulterior decedată (la 24 octombrie 2002), continuată de A.M., a anulat sentinţa civilă nr. 11746 din 20 iunie 2000 a Judecătoriei sectorului 1 Bucureşti şi a trimis cauza aceleiaşi judecătorii pentru rejudecare.

Dezvoltând în fapt contestaţia în anulare, contestatorii susţin că, în ceea ce îi priveşte procedura de chemare pentru ziua când s-a judecat recursul în anulare nu a fost îndeplinită potrivit cu cerinţele legii, întrucât au fost citaţi la adresa la care nu mai locuiesc din anul 2001, iar contestatoarea C.M. a fost citată greşit pe numele de C.L.

Prin decizia nr. 130 din 13 ianuarie 2005, Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, Secţia civilă, a admis contestaţia în anulare formulată de contestatorii M.C. şi C.M. împotriva deciziei nr. 5238 din 9 decembrie 2003 pronunţată de Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, Secţia civilă, a anulat decizia atacată şi a fixat termen la data de 17 martie 2005 pentru rejudecarea recursului în anulare declarat de Procurorul General al Parchetului de pe lângă Curtea Supremă de Justiţie (denumită aşa la acea dată), împotriva deciziei civile nr. 2656 din 10 octombrie 2001 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, deciziei civile nr. 1572 din 8 mai 2001 a Tribunalului Bucureşti, Secţia a III-a civilă şi sentinţei civile nr. 23849 din 11 decembrie 2000 a Judecătoriei sectorului 1 Bucureşti.

Pentru a decide astfel, Înalta Curte a reţinut, în esenţă, că la data soluţionării recursului în anulare, actualii contestatori, intimaţi în acea cauză, au fost citaţi la adresa din Bucureşti, str. A., în loc de adresa din Bucureşti, str. V., cum rezultă din copia cărţii de identitate seria şi adeverinţa eliberată de Asociaţia de proprietari bloc TD 7, documente ce atestă domiciliul unde contestatorii urmau a fi citaţi.

În plus, contestatoarea M.C. a fost citată greşit cu prenumele de L.

Rejudecând recursul în anulare declarat de Procurorul General al Parchetului de pe lângă Curtea Supremă de Justiţie (denumită aşa la acea dată) contra deciziei civile nr. 2656 din 10 octombrie 2001 a Curţii de Apel Bucureşti, prin care s-a confirmat decizia civilă nr. 1572 A din 8 mai 2001 pronunţată de Tribunalul Bucureşti, Secţia a III-a civilă, şi sentinţa civilă nr. 23849 din 11 decembrie 2000 a Judecătoriei Sectorului 1 Bucureşti, a constatat cele ce succed:

Prin acțiune, C.I. a solicitat instanței, în contradictoriu cu T.D., constatarea valabilității convenției de vânzare-cumpărare intervenită între părți cu privire la imobilul situat în București, compus din teren în suprafață de 260,07 mp și construcție de 50,07 mp.

Judecătoria sectorului 1 București, prin sentința civilă nr. 11746 din 20 iunie 2000, a admis acțiunea, hotărârea pronunțată ținând loc de act autentic de vânzare-cumpărare cu privire la imobilul menționat mai sus.

La data de 28 august 2000, A.M., în calitate de moștenitoare legală a pârâtei T.D., a formulat contestație în anulare împotriva acestei sentințe, invocând dispozițiile art. 317 alin. (1) pct. 1 C. proc. civ.

În motivare, contestatoarea a susținut că autoarea sa era decedată la data pronunțării sentinței civile contestate, astfel încât cele reținute în considerentele acestei hotărâri sunt nereale, iar declarațiile martorilor false.

Prin sentința civilă nr. 23849 din 11 decembrie 2000, Judecătoria sectorului 1 București a respins ca inadmisibilă contestația în anulare, cu motivarea că, la data formulării contestației, hotărârea atacată nu era irevocabilă, întrucât nu s-a făcut în mod legal comunicarea acesteia, contestatoarea fiind în termenului de declarare a apelului.

Soluția instanței de fond a rămas definitivă prin decizia nr. 1572 din 8 mai 2001 a Tribunalului București, Secția a III-a civilă, și irevocabilă prin decizia nr. 2656 din 10 octombrie 2001 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă.

Se susține că hotărârile judecătorești criticate au fost pronunțate cu încălcarea esențială a legii, ceea ce a determinat o soluționare greșită a cauzei pe fond.

Potrivit art. 317 alin. (1) pct. 1 C. proc. civ.: „hotărârile irevocabile pot fi atacate cu contestație în anulare, pentru motivele arătate mai jos, numai dacă aceste motive nu au putut fi invocate pe calea apelului sau recursului: când procedura de chemare a părții, pentru ziua când s-a judecat pricina, nu a fost îndeplinită potrivit cu cerințele legii".

În speță, cerința ca aceste motive de nelegală citare să fie invocate pe calea apelului nu putea fi îndeplinită.

Astfel, este necontestat că în cauză a fost citată o persoană decedată, respectiv T.D., al cărei deces a survenit încă din anul 1981.

Mai mult, citarea s-a făcut la adresa din București, unde defuncta nu a domiciliat niciodată.



Ca atare, nu se poate susține că prin primirea citației succesoarea pârâtei ar fi putut lua cunoștință de proces.

Imposibilitatea obiectivă în care s-a aflat pârâta, de a exercita calea de atac a apelului, dar și cea subiectivă, dovedită în fața instanței învestite cu judecarea contestației în anulare de către succesorii în drepturi ai acesteia deschide calea contestației în anulare împotriva hotărârii rămase irevocabilă prin neapelare.

De altfel, litigiul nu a fost judecat în contradictoriu cu contestatoarea, ci cu autoarea acesteia, astfel că A.M. nu era succesoare în drepturile procesuale ale pârâtei, deoarece calitatea procesuală se transmite dacă, pe parcursul procesului, una dintre părți își pierde capacitatea de folosință prin deces.

Pe de altă parte, conform prevederilor art. 84 C. proc. civ., „cererea de chemare în judecată sau pentru exercitarea unei căi de atac este valabil făcută chiar dacă poartă o denumire greșită".

De asemenea, conform prevederilor art. 129 alin. (5) C. proc. civ., „judecătorii au îndatorirea să stăruie, prin toate mijloacele legale, pentru a preveni orice greșeală privind aflarea adevărului în cauză, pe baza stabilirii faptelor și prin aplicarea corectă a legii, în scopul pronunțării unei hotărâri temeinice și legale (...)".

În virtutea acestor principii, instanța nu era ținută de temeiul juridic al acțiunii, având posibilitatea să schimbe calificarea juridică pe care reclamantul a dat-o cererii sale.

În speță, din certificatul de deces nr. 077881 din 15 octombrie 1981 rezultă că pârâta T.D., autoarea contestatoarei, a decedat la data de 14 octombrie 1981, având ultimul domiciliu în str. G. București.

Față de această situație, sentința civilă nr. 11746 din 20 iunie 2000 a Judecătoriei sectorului 1 București s-a pronunțat în contradictoriu cu o persoană decedată, procedura de citare cu aceasta fiind îndeplinită pentru adresa din Cluj, adresă la care T.D. nu a domiciliat niciodată.

Întrucât această hotărâre nu a fost comunicată cu respectarea dispozițiilor legale, se poate constata că aceasta nu a devenit irevocabilă, nefiind expirat termenul de apel conform prevederilor art. 285 alin. (1) C. proc. civ.

Recursul în anulare este întemeiat.

Pentru ca o persoană să poată fi parte în procesul civil, pe lângă alte condiții, este nevoie să aibă capacitate procesuală de folosință.

Articolul 41 C. proc. civ. prevede că poate fi parte în judecată „orice persoană care are folosința drepturilor civile", iar conform art. 43, lipsa capacității de exercițiu poate fi invocată în orice stare a pricinii.

Chemarea în judecată a unei persoane decedate la data de 15 octombrie 1981 și indicarea adresei de citare la imobilul pretins uzucapat constituie, în mod evident, un act grav de exercitare a drepturilor civile și procesuale cu rea-credință, în sensul dat și sancționat prin art. 723 C. proc. civ.

Sentința civilă atacată a fost comunicată pârâtei decedate, iar contestația în anulare a fost introdusă de succesoarea acesteia, care la rândul ei a decedat, la 24 octombrie 2002, acțiunea fiind continuată de A.M., legitimat ca fiu, prin certificatul de moștenitor nr. 189 din 12 noiembrie 2002.

Sentința atacată a rămas irevocabilă între „părțile" în proces, întrucât nu a fost apelată.

Potrivit art. 317 alin. (1) C. proc. civ.: „Hotărârile irevocabile pot fi atacate cu contestație în anulare (...) numai dacă aceste motive nu au putut fi invocate pe calea apelului sau recursului când procedura de chemare a părții, pentru ziua când s-a judecat pricina, nu a fost îndeplinită potrivit cu cerințele legii".

Contestatoarea avea calitate procesuală activă, iar procedura de citare cu autoarea ei, cât și cu aceasta nu a fost îndeplinită.

În cauză, instanțele erau obligate să facă aplicarea prevederilor art. 317 alin. (1) pct. 1 C. proc. civ. și să anuleze sentința civilă nr. 11746 din 20 iunie 2000 pronunțată de Judecătoria sectorului 1 București.

Neprocedând în acest mod, cele trei instanțe au comis o gravă și esențială încălcare a legii în sensul art. 300 pct. 2 C. proc. civ., cu consecința admiterii recursului și casarea hotărârilor atacate.

Evocând fondul, contestația în anulare a fost admisă, a fost anulată sentința civilă nr. 11746 din 20 iunie 2000 pronunțată de Judecătoria sectorului 1 București și s-a trimis cauza Judecătoriei sectorului 1 București pentru rejudecare.



## §9. Suspendarea procedurii administrative prevăzute de Legea nr. 10/2001 și suspendarea judecății cererii în anulare

### 118. Suspendarea procedurii de restituire în temeiul Legii nr. 10/2001 și suspendarea judecății cererilor de anulare a contractelor de vânzare-cumpărare. Ordine de dispunere

Legea nr. 10/2001, art. 47 alin. (2)[1)]

**Articolul 47 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 [actualul art. 46 alin. (2)] prevede că procedura de restituire declanșată în temeiul Legii nr. 10/2001 se suspendă până la soluționarea definitivă și irevocabilă a cauzelor având ca obiect analizarea valabilității contractelor de vânzare-cumpărare asupra imobilului în cauză.**

**Prin urmare, este nelegală măsura de suspendare a judecății cererilor de anulare a contractelor până la soluționarea procedurii administrative reglementate de Legea nr. 10/2001.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 6391 din 30 iunie 2006*

Din examinarea lucrărilor de la dosar, Curtea a constatat următoarele:

Prin sentința civilă nr. 1191 din 6 decembrie 2000 pronunțată de Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, a fost respinsă ca nefondată acțiunea reclamanților B.D.N.C. și B.M.A.T. împotriva pârâților R.T., Municipiul București, prin Primar General, și SC H.N. SA, vizând constatarea nulității absolute pentru fraudă la lege a contractului de vânzare-cumpărare privind apartamentul nr. 3 din str. Gh. Brătianu nr. 22 sector 1.

A fost admisă cererea reconvențională a pârâtei R.T. și s-a constatat că aceasta este dobânditoare de bună-credință a apartamentului menționat.

S-au respins ca neîntemeiate excepțiile de inadmisibilitate a acțiunii, precum și cea a lipsei calității procesuale pasive a pârâtului C.G.M.B.

---

[1)] În prezent, art. 46 alin. (2).

Împotriva acestei sentinţe reclamanţii-pârâţi au declarat apel, înregistrat pe rolul Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, cu nr. 1054/2001.

La termenul de judecată de la 3 aprilie 2001, curtea de apel astfel învestită a admis cererea formulată de reclamanţii-apelanţi şi a dispus, în baza art. 47 alin. (1) din Legea nr. 10/2001, suspendarea judecăţii până la soluţionarea notificării formulate conform art. 21 din acelaşi act normativ.

La data de 7 noiembrie 2005, intimata-pârâtă R.T. a formulat cerere de repunere a cauzei pe rol, susţinând că:

– este prejudiciată prin tergiversarea soluţionării cauzei şi neclarificarea raporturilor juridice dintre părţi;

– pentru celelalte apartamente din imobil, având acelaşi regim juridic, acţiunile vizând anularea contractelor de vânzare-cumpărare s-au respins în mod irevocabil.

Prin încheierea din 17 ianuarie 2006, instanţa de apel a respins cererea de repunere pe rol a cauzei, cu motivarea că nu au dispărut temeiurile care au condus la suspendarea judecăţii.

Împotriva acestei încheieri intimata-pârâtă R.T. a declarat recurs, criticând-o pentru ne legalitate şi arătând că în mod greşit s-a respins cererea sa de repunere a cauzei pe rol, în condiţiile în care art. 47 din Legea nr. 10/2001 nu este aplicabil, iar prelungirea duratei procesului este de natură să o prejudicieze.

Recursul este întemeiat.

Instanţa de apel a dispus, în pofida opoziţiei intimatei-pârâte, suspendarea judecăţii, invocând prevederile art. 47 alin. (1) din Legea nr. 10/2001.

Potrivit acestui text, „prevederile prezentei legi sunt aplicabile şi în cazul acţiunilor în curs de judecată, persoana îndreptăţită putând alege calea acestei legi, renunţând la judecarea cauzei sau solicitând suspendarea cauzei".

Este reală împrejurarea că formularea „acţiunii în curs de judecată" este generică, însă ea nu poate conduce la concluzia, împărtăşită de instanţa de apel, că în tăcerea legii judecata oricărui tip de cerere în justiţie poate fi suspendată până la soluţionarea notificării formulate în baza Legii nr. 10/2001. O interpretare logică şi sistematică a textului nu poate fi decât în sensul că vor fi suspendate, la cerere, acţiunile reale imobiliare prin care se tinde la redobândire a unui bun trecut abuziv în proprietatea statului, adică acţiunile în revendicare.



Doar astfel există o suprapunere între obiectul de reglementare al Legii nr. 10/2001 şi o acţiune în justiţie cu acelaşi scop.

În speţă, reclamanţii au formulat o acţiune personală, vizând anularea unui act juridic, ceea ce face ca dispoziţiile art. 47 alin. (1) din Legea nr. 10/2001 să fie inaplicabile.

Pe de altă parte, alin. (2) al aceluiaşi text legal prevede că procedura de restituire începută în temeiul Legii nr. 10/2001 se suspendă până la soluţionarea acţiunilor vizând nulitatea actelor juridice asupra imobilelor în cauză, prin hotărâre judecătorească definitivă şi irevocabilă.

În consecinţă, cum suspendarea judecării apelului s-a dispus în această manieră criticabilă, cererea de repunere a cauzei pe rol este întemeiată.

Aşa fiind, admiţându-se recursul în baza dispoziţiilor art. 304 pct. 9 C. proc. civ., a fost casată încheierea şi s-a dispus admiterea cererii de repunere a cauzei pe rol, trimiţându-se dosarul la aceeaşi instanţă pentru continuarea judecăţii.

**În acelaşi sens: a)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 65 din 12 ianuarie 2005*: Din economia reglementărilor cuprinse în dispoziţiile art. 46 alin. (4) şi (5) şi art. 47 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, rezultă că nulitatea actelor de înstrăinare a imobilelor care cad sub incidenţa acestei legi constituie o chestiune prejudicială a cărei soluţie poate avea o înrâurire covârşitoare asupra dreptului dedus procedurii administrative, iar ulterior judiciare, de restituire a unor bunuri.

Conform art. 47 alin. (2), în cazul acţiunilor formulate potrivit art. 46 şi art. 48 din lege, procedura de restituire începută în temeiul Legii nr. 10/2001 este suspendată până la soluţionarea acelor acţiuni prin hotărâre judecătorească definitivă şi irevocabilă. Rezultă că textul, fără a distinge, are în vedere procedura de restituire în integralitatea ei, adică şi faza judecătorească.

Este obligatoriu ca instanţa care exercită controlul jurisdicţiei speciale administrative prevăzute de Legea nr. 10/2001 să dea prioritate rezolvării chestiunii prejudiciale, adică cererii privind constatarea nulităţii contractelor de vânzare-cumpărare, chestiune a cărei rezolvare va avea o înrâurire covârşitoare, determinantă, asupra cererii de restituire în natură a nemişcătorului.

**b)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 6289 din 12 noiembrie 2004*: În speţă, instanţa a fost învestită cu

soluționarea contestației împotriva dispoziției nr. 88 din 5 septembrie 2002 a Primarului comunei Giroc și obligarea la emiterea unei dispoziții pentru restituirea în natură a imobilului situat în Chișoda. Față de petitul acțiunii, este evident că instanța de apel a acordat mai mult decât s-a cerut, deoarece a menținut sentința de fond prin care s-a constatat buna-credință a intimaților G. la încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 285 din 16 ianuarie 1997, deși contestatoarea a arătat, atât în contestație, cât și în motivele de apel, că pe rolul Judecătoriei Timișoara se află dosarul nr. 19193/2002 având ca obiect constatarea nulității absolute a acestui contract. Nici una dintre instanțele care au instrumentat cauza nu a pus în discuție necesitatea suspendării judecății până la soluționarea irevocabilă a acțiunii în constatarea nulității absolute.

## §10. Amenda judiciară

### 119. Încheiere de aplicare a unei amenzi civile pentru formularea unei cereri de recuzare cu rea-credință. Cale de atac

C. proc. civ., art. 108[5]

**Potrivit art. 108[5] C. proc. civ., împotriva încheierii executorii prin care se stabilește și se aplică o amendă pentru exercitarea cu rea-credință a unei cereri de recuzare, cel amendat va putea face numai cerere de reexaminare, prin care să se solicite, motivat, fie revenirea asupra amenzii, fie reducerea ei.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 426 din 17 ianuarie 2006*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

Prin încheierea din 14 februarie 2003 dată în Camera de consiliu de Tribunalul București, Secția a IV-a civilă (dosar nr. 590/2003), s-a respins cererea de recuzare formulată de petentul M.N., ca neîntemeiată, apreciindu-se că nu sunt întrunite condițiile prevăzute de art. 27 C. proc. civ.



Prin aceeași încheiere, petentul a fost amendat, conform art. 108[1] pct. 1 lit. b) C. proc. civ., cu suma de 7.000.000 lei.

Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, prin decizia civilă nr. 2716 din 5 decembrie 2003, irevocabilă, a respins ca inadmisibilă contestația în anularea deciziei civile nr. 1895 din 22 septembrie 2003 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă, formulată de petentul M.N.

Prin decizia civilă nr. 550 din 1 iulie 2004, Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, irevocabilă, a anulat ca netimbrată contestația în anularea deciziei civile nr. 2716 din 5 decembrie 2003 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă, formulată de petentul M.N.

Împotriva deciziei civile nr. 550 din 1 iulie 2004 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă, a declarat recurs petentul M.N., a solicitat casarea și exonerarea de plata amenzii în sumă de 7.000.000 lei.

Recursul a fost respins ca inadmisibil, pentru următoarele considerente:

Prin încheierea pronunțată în Camera de consiliul la data de 14 februarie 2003, petentul M.N. a fost amendat cu suma de 7.000.000 lei, în baza art. 108[1] lit. b) C. proc. civ., pentru formularea, cu rea-credință, a unei cereri de recuzare.

Potrivit art. 108[5] C. proc. civ., împotriva încheierii executorii prin care se stabilește amenda pentru exercitarea cu rea-credință a unor cereri de recuzare cel obligat la amendă va putea face numai cerere de reexaminare, solicitând, motivat, să se revină asupra amenzii sau să se dispună reducerea acesteia.

Cererea se face în termen de 15 zile, după caz, de la data la care a fost luată măsura sau de la data comunicării acesteia. Cererea se soluționează prin încheiere irevocabilă dată în camera de consiliu de către instanța de judecată care a aplicat amenda.

În speță, amenda a fost aplicată prin încheiere de către Tribunalul București. Împotriva acestei încheieri petentul putea formula cerere de reexaminare, ce revenea în competența de soluționare a Tribunalului București, care se putea pronunța prin încheiere irevocabilă.

Prin decizia a cărei casare se solicită, curtea de apel s-a pronunțat asupra unei contestații în anulare, luând în considerare un fine de neprimire – neachitarea taxei judiciare de timbru. Decizia recurată are caracter irevocabil și, ca atare, recursul declarat împotriva acesteia este inadmisibil.

**În același sens, a)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, încheierea nr. 8031 din 11 octombrie 2006*: Văzând dispozițiile

art. 108[1] alin. (1) pct. 1 lit. b) C. proc. civ., potrivit cărora instanţa va putea sancţiona cu amendă judiciară de la 500.000 lei vechi la 7.000.000 lei vechi formularea cu rea-credinţă a unei cereri de recuzare, a fost amendată petenta cu 700 lei noi. Potrivit art. 108[5] C. proc. civ., împotriva măsurii de sancţionare cu amenda judiciară, petenta va putea formula cerere de reexaminare în termen de 15 zile de la data comunicării încheierii.

**b)** *I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2721 din 6 aprilie 2004*: Amenda, potrivit art. 108[4] C. proc. civ., se stabileşte prin încheiere executorie. Împotriva acestei încheieri, conform art. 108[5] din acelaşi cod, cel obligat la amendă va putea face numai cerere de reexaminare; cererea se soluţionează prin încheiere irevocabilă, dată în camera de consiliu, de către instanţa de judecată ori de preşedintele instanţei de executare care a aplicat amenda.

Prin dispoziţiile legale menţionate a fost reglementată o procedură specială şi derogatorie de la normele de procedură civilă de drept comun atât în ceea ce priveşte aplicarea amenzii prin încheiere, precum şi referitor la calea de atac ce poate fi exercitată împotriva încheierii respective.

### 120. Introducerea, cu rea-credinţă, a unei cereri vădit netemeinice

C. proc. civ., art. 108[1]

**Nu sunt întrunite cerinţele art. 108[1] alin. (1) C. proc. civ., care sancţionează cu amendă introducerea cu rea-credinţă a unei cereri vădit netemeinice, în condiţiile în care formularea cererii s-a făcut de către partea care este lipsită de pregătire juridică.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 6148 din 22 iunie 2006*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

[...]

Pe calea contestaţiei în anulare nu pot fi îndreptate greşelile de judecată, de apreciere a probelor sau de interpretare a unor dispoziţii legale.



Prin aceeaşi cerere prin care s-au invocat excepţiile analizate, intimata a solicitat aplicarea contestatorilor a unei amenzi judiciare de 7.000.000 lei, în temeiul art. 108[1] pct. 1 C. proc. civ., pentru introducerea cu rea-credinţă a unei cereri vădit netemeinice.

Înalta Curte a apreciat că nu sunt întrunite cerinţele textului procedural, neputând fi reţinută reaua-credinţă a contestatorilor în formularea cererii, faţă de lipsa de pregătire juridică a acestora.

Constatând, prin urmare, că motivele invocate în cadrul contestaţiei în anulare nu sunt întemeiate din perspectiva art. 317 alin. (1) pct. 1 şi alin. (2), precum şi a art. 318 C. proc. civ., Înalta Curte a dispus respingerea contestaţiei în anulare ca nefondată.

## §11. Stabilirea bunei-credinţe. Rolul activ al magistratului

### 121. Importanţa stabilirii bunei-credinţe. Rolul activ al instanţei

C. proc. civ., art. 129 alin. (5)

**În ceea ce priveşte buna-credinţă a cumpărătorilor, esenţială pentru validitatea titlului lor în contextul în care s-a statuat că măsura naţionalizării a fost abuzivă, instanţele trebuie să stăruie, în sensul prevederilor art. 129 alin. (5) C. proc. civ., pentru elucidarea tuturor chestiunilor relevante.**

**În cazul în care dovezile administrate nu sunt edificatoare, se poate dispune completarea probatoriilor, mai ales în situaţia în care actele de la dosar prezintă ştersături şi urme vizibile ale unor modificări grafice.**

**Astfel, una dintre problemele esenţiale de lămurit este stabilirea dacă foştii proprietari au solicitat restituirea imobilului în natură în temeiul Legii nr. 112/1995 ori acordarea de despăgubiri, fiind evident că în ultima situaţie problema relei-credinţe la data încheierii actului nu se mai pune.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 2518 din 10 iunie 2003*

Prin acţiunea înregistrată pe rolul Judecătoriei Sectorului 5 Bucureşti la data de 14 mai 1997, reclamanţii B.I.N., Z.V.D., I.T.M.

şi M.L. au chemat în judecată pârâţii C.G.M.B. şi SC C. SA, solicitând ca, prin sentinţă, să se dispună obligarea acestora de a le lăsa în deplină proprietate şi posesie imobilul situat în Bucureşti, compus din teren în suprafaţă totală de 570 mp şi construcţie parter.

În motivarea acţiunii, reclamanţii au arătat că autorii lor, D.I.T. şi N.I.T., au fost proprietarii originari ai imobilului, care a fost naţionalizat prin aplicarea abuzivă a prevederilor Decretului nr. 92/1950.

Proprietarii erau mic meseriaş, respectiv modest funcţionar, ulterior pensionari, iar imobilul naţionalizat era singura lor locuinţă. De altfel, chiar statul comunist a recunoscut abuzul săvârşit, dispunând în 1959 scoaterea parţială a imobilului de sub incidenţa naţionalizării, însă această măsură nu a fost niciodată transpusă în practică.

În consecinţă, cum statul nu are un titlu valabil, acţiunea în revendicare întemeiată pe dispoziţiile art. 480 C. civ. este pe deplin admisibilă.

La data de 2 decembrie 1997, reclamanţii şi-au completat acţiunea, solicitând ca în cadrul procesului să se dezbată şi succesiunea autorilor lor, problemă care nu a fost anterior rezolvată.

Printr-o nouă cerere precizatoare din 3 martie 1998, reclamanţii au arătat că:

– Z.V.D. a renunţat expres la moştenirea autorilor săi, astfel încât nu mai are calitatea de reclamant;

– numele reale ale autorilor lor sunt T.I.N. şi I.G.D.;

– în situaţia în care imobilul ar fi fost vândut de către pârâte, înţeleg să-şi completeze acţiunea cu un nou capăt de cerere vizând anularea contractului de vânzare-cumpărare pentru fraudă la lege.

La termenul de judecată de la 22 septembrie 1998, reclamanţii au arătat că înţeleg să-i cheme în judecată în calitate de pârâţi pe numiţii B.C. şi B.A., cei care au cumpărat imobilul printr-un contract care este lovit de nulitate absolută.

La rândul lor, pârâţii B.C. şi B.A. au formulat în cauză cerere reconvenţională şi cerere de chemare în garanţie a C.G.M.B., solicitând în principal să se constate calitatea lor de dobânditori de bună-credinţă ai imobilului, având deci toate prerogativele proprietarilor; în subsidiar s-a cerut să se dispună obligarea C.G.M.B., în solidar cu SC A.V.L.B. SA, la restituirea preţului plătit şi a diferenţei faţă de actuala valoare de circulaţie a imobilului; în fine, s-a solicitat să se constate, tot în subsidiar, în ipoteza admiterii acţiunii principale, că îşi păstrează calitatea de chiriaşi în imobil.



În motivarea cererii, pârâţii-reclamanţi au arătat că la cumpărarea imobilului au fost de totală bună-credinţă, neavând nici un motiv să pună la îndoială valabilitatea titlului statului.

Judecătoria Sectorului 5 Bucureşti, prin sentinţa civilă nr. 4918 din 22 iunie 1999, şi-a declinat competenţa de soluţionare a cauzei în favoarea Tribunalului Bucureşti, reţinând că, în raport de valoarea litigiului, sunt incidente dispoziţiile art. 2 pct. 1 lit. b) C. proc. civ.

După ce tribunalul şi-a declinat la rândul său competenţa în favoarea judecătoriei, iar Curtea de Apel Bucureşti a pronunţat un regulator de competenţă, cauza s-a înregistrat pe rolul Tribunalului Bucureşti, Secţia a V-a civilă, ca instanţă de fond.

La data de 14 septembrie 2000, s-a dispus introducerea în cauză, în calitate de pârâtă în cererea de chemare în garanţie, a SC R. SA, care ulterior, prin întâmpinare, a solicitat să se respingă acţiunea reclamanţilor vizând anularea contractului de vânzare-cumpărare.

Prin sentinţa civilă nr. 886 din 19 decembrie 2000, Tribunalul Bucureşti, Secţia a V-a civilă şi de contencios administrativ, a admis acţiunea precizată şi a obligat pârâţii Municipiul Bucureşti, prin Primarul General, B.C. şi B.A. să lase reclamanţilor în deplină proprietate şi posesie imobilul.

A fost constatată nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare cu privire la imobil încheiat între pârâţii SC R. SA şi B.

A fost respinsă ca neîntemeiată cererea reconvenţională formulată de pârâţii B.

Cererea de chemare în garanţie a aceloraşi pârâţi a fost admisă în parte, dispunându-se obligarea chematelor în garanţie Municipiul Bucureşti, prin Primarul General, şi SC R. SA la plata sumei de 60.479.798 lei reprezentând avansul şi ratele achitate reactualizate, plus 6.196.680 lei dobândă.

A fost respins capătul de cerere privind plata diferenţei faţă de valoarea actuală de circulaţie a imobilului.

Tribunalul a reţinut, în esenţă, că:

– reclamanţii au făcut dovada că au calitate procesuală activă, fiind singurii moştenitori ai foştilor proprietari ai imobilului;

– dispoziţiile Decretului nr. 92/1950 au fost aplicate în mod abuziv, autorii reclamanţilor fiind pensionari la data naţionalizării, iar imobilul constituia singura lor locuinţă;

– comparându-se titlul reclamanţilor cu cel al pârâţilor persoane fizice, s-a apreciat că toate criteriile privind vechimea, provenienţa şi transcrierea îl indică pe cel invocat de reclamanţi ca fiind preferabil;

– vânzarea-cumpărarea imobilului prin contractul încheiat cu pârâții B. s-a făcut cu încălcarea prevederilor Legii nr. 112/1995, ambele părți fiind de rea-credință, astfel încât actul este lovit de nulitate absolută;

– cererea de chemare în garanție este întemeiată în parte, conform prevederilor art. 1337 C. civ., pentru sumele achitate și dobânzi, nefăcându-se însă dovada că lucrările de reparații și îmbunătățire ar fi fost efectuate de către pârâții B.

Împotriva acestei sentințe au declarat apeluri pârâții B.C. și B.A., SC R. SA și C.G.M.B., criticând-o pentru nelegalitate și netemeinicie prin reiterarea pozițiilor lor procesuale exprimate anterior în întâmpinări.

Au susținut, în esență, că titlul statului este legal și că, în orice caz, contractul de vânzare-cumpărare încheiat în temeiul prevederilor Legii nr. 112/1995 este valabil, fiind încheiat cu bună-credință.

Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, prin decizia nr. 434 din 18 septembrie 2001, a respins apelurile ca nefondate.

Instanța de control judiciar a reținut, în principal, că:

– atât C.G.M.B., cât și Municipiul București, prin Primarul General, au calitate procesuală pasivă în cauză;

– naționalizarea imobilului s-a făcut în mod abuziv, autorii reclamanților fiind exceptați de la această măsură, conform art. II din Decretul nr. 92/1950;

– pârâții-apelanți B. nu se pot prevala de buna-credință la încheierea contractului, întrucât, cu minime diligențe, ar fi putut cunoaște situația juridică reală a imobilului;

– în mod corect instanța de fond a stabilit că vânzătorul va fi obligat numai la restituirea prețului plătit, nu și la un eventual spor de valoare al imobilului, în raport de prevederile art. 1337 și art. 1340 C. civ. și de elementele probatorii concrete ale cauzei.

Împotriva acestei decizii au declarat recursuri pârâții SC R. SA, C.G.M.B., prin Municipiul București, reprezentat de Primarul General, B.C. și B.A.

În recursul său, pârâtul SC R. SA a formulat trei critici principale, circumscrise dispozițiilor art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

S-a arătat, în primul rând, că prin decizia instanța de control judiciar s-a mărginit să examineze apelul numai în ceea ce privește cererea de chemare în garanție, fără să observe că și în întâmpinare și prin motivele de apel acest pârât s-a referit pe larg la problema valabilității contractului de vânzare-cumpărare încheiat cu soții B., argumentând și prezentând dovezi în sensul că au fost respectate dispozițiile Legii nr. 112/1995 și că părțile au fost de perfectă bună-credință.



O a doua critică se referă la împrejurarea că instanța de apel, luând în considerare clauza cuprinsă în art. 11 din contractul de vânzare-cumpărare – părțile convin ca în condițiile art. 1338 C. civ. să exonereze pe vânzător pentru orice obligație privind evicțiunea decurgând din orice acțiune în revendicare ce ar urma să fie intentată de către foștii proprietari sau moștenitorii acestora – a interpretat-o în mod contradictoriu: pe de o parte, a apreciat că pârâții B. au cumpărat pe proprie răspundere, iar, pe de altă parte, le-a admis totuși cererea de chemare în garanție.

În fine, al treilea motiv de recurs vizează temeiul de drept al respingerii apelului, care a fost indicat ca fiind art. 312 C. proc. civ., text lipsit de orice aplicabilitate în acea fază procesuală.

În recursul său, pârâtul C.G.M.B., prin Municipiul București, reprezentat de Primarul General, a criticat decizia pentru două motive de nelegalitate, susținând că:

– în cauză nu C.G.M.B., organ deliberativ, fără personalitate juridică, ci Municipiul București ,reprezentat de Primarul General, are calitate procesuală pasivă;

– în cererea de chemare în garanție, singurul care are calitate procesuală pasivă este Ministerul Finanțelor Publice, față de dispozițiile art. 13 din Legea nr. 112/1995, care creează fondul extrabugetar având ca sursă sumele obținute din vânzarea apartamentelor ce nu se restituie în natură.

În recursul lor, pârâții B.C. și A. au criticat decizia sub trei aspecte:

– titlul statului a fost valabil constituit, autorii reclamanților neîncadrându-se în nici una din excepțiile prevăzute de Decretul nr. 92/1950 (art. 304 pct. 9 C. proc. civ.);

– recurenții-pârâți au fost de perfectă bună-credință la încheierea contractului de vânzare-cumpărare, dobândind în mod valabil, astfel încât greșit s-a respins cererea reconvențională (art. 304 pct. 9 C. proc. civ.);

– în mod nelegal instanțele, soluționând cererea de chemare în garanție, nu le-au acordat pârâților-recurenți sporul de valoare al imobilului (art. 304 pct. 9 C. proc. civ.).

Reclamanții au formulat întâmpinare, solicitând respingerea tuturor recursurilor ca nefondate.

Părţile au depus la dosarul cauzei înscrisuri, potrivit prevederilor art. 305 C. proc. civ.

Din examinarea actelor şi lucrărilor dosarului, Curtea a reţinut că recursurile sunt fondate, în sensul celor ce se vor arăta în continuare:

S-a reţinut în primul rând, ca un aspect esenţial, care a fost dezlegat în mod corect de către instanţe, că titlul statului nu poate fi considerat ca valabil, măsura naţionalizării având în mod cert un caracter abuziv.

Autorii reclamanţilor au fost funcţionar, respectiv mic meseriaş, imobilul în litigiu constituia singura lor avere şi era destinat locuirii împreună cu familia.

Dispoziţiile art. II din Decretul nr. 92/1950 erau pe deplin aplicabile, astfel încât această critică formulată de recurenţii-pârâţi B. nu poate fi primită.

Este, de asemenea, nefondat motivul de recurs formulat de pârâtul C.G.M.B., prin Municipiul Bucureşti, reprezentat de Primarul General, cu privire la excepţia lipsei calităţii procesuale pasive.

Dispoziţiile Legii administraţiei publice locale nr. 69/1991, în vigoare la data judecării cauzei [îndeosebi art. 2, art. 4, art. 5 şi art. 20 lit. g)], stabilesc fără echivoc care sunt unităţile administrativ-teritoriale cu personalitate juridică – comunele, oraşele (municipiile) şi judeţele – şi că autorităţile publice prin care se realizează autonomia locală în comune şi oraşe sunt consiliile locale, ca autorităţi deliberative, şi primarii, ca autorităţi executive. Consiliilor locale li se prevăd o serie de atribuţii de administrare a domeniului public şi privat al comunei ori oraşului (municipiului).

Pe de altă parte, art. 6 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia prevede, printre altele, bunurile care fac parte din domeniul public sau privat al autorităţii administrativ-teritoriale ce pot fi revendicate de foştii proprietari sau succesorii acestora.

În acelaşi sens, art. 12 alin. (5) din lege statuează că, în litigiile referitoare la dreptul de proprietate asupra bunurilor, unităţile administrativ-teritoriale sunt reprezentate de consiliile judeţene, respectiv C.G.M.B. sau consiliile locale, care dau mandat scris în fiecare caz preşedintelui consiliului judeţean sau primarului.

În speţă, coroborarea prevederilor legale menţionate conduce la concluzia că în litigiile care pun în discuţie dreptul de proprietate asupra bunurilor care fac parte din domeniul public sau privat al statului, aflate în administrarea C.G.M.B., acest organ al administraţiei publice locale, ca autoritate deliberativă, respectiv Municipiul Bucureşti, ca autoritate executivă, au calitate procesuală pasivă.



De altfel, este semnificativă şi împrejurarea că recursul este declarat în cauză de C.G.M.B., prin Municipiul Bucureşti, reprezentat legal de Primarul General, ceea ce atestă o dată în plus caracterul nefondat al criticii formulate.

Nu este lipsită de importanţă nici împrejurarea că, în această problemă, doctrina şi practica judiciară, inclusiv a Curţii Supreme de Justiţie, s-au cristalizat în sensul soluţiei menţionate.

Pe de altă parte, motivul de recurs formulat de pârâta SC R. SA, vizând invocarea greşită în apel a dispoziţiilor art. 312 C. proc. civ., deşi real, are caracter formal, această eroare neconducând la nulitatea deciziei.

În ceea ce priveşte buna-credinţă a recurenţilor-pârâţi B. la cumpărarea imobilului (motiv comun de recurs al acestora şi al SC R. SA), aspect esenţial pentru validitatea titlului lor, în contextul în care s-a statuat că măsura naţionalizării a fost abuzivă, s-a constatat că instanţele nu au stăruit suficient, în sensul prevederilor art. 129 alin. (5) C. proc. civ., pentru elucidarea tuturor chestiunilor relevante. Aşa fiind, completarea probatoriilor pe acest aspect este absolut necesară.

Astfel, pentru a menţiona o singură problemă esenţială ce va trebui lămurită, nu s-a stabilit dacă reclamanţii au solicitat, în martie 1996, Comisiei de aplicare a Legii nr. 112/1995, restituirea imobilului în natură ori acordarea de despăgubiri şi nici ce anume a hotărât această comisie. Este evident, de pildă, că dacă ei au solicitat despăgubiri, problema relei-credinţe la încheierea ulterioară a contractului cu recurenţii-pârâţi B. nici nu se mai poate pune. Or, dovezile administrate sub acest aspect nu sunt edificatoare. În dosar s-au depus copii xerox care prezintă ştersături şi urme vizibile ale unor modificări grafice.

Aşa fiind, Curtea a admis recursurile, a casat toate hotărârile pronunţate în cauză şi a trimis cauza spre rejudecare la instanţa de fond care, în raport de dispoziţiile art. 725 alin. (2) coroborate cu art. 2 pct. 1 lit. b) C. proc. civ., este Judecătoria Sectorului 5 Bucureşti.

Aceeaşi soluţie de casare cu trimitere şi reluare a judecăţii a fost determinată şi de aprecierea ca fondat a motivului de recurs formulat de pârâtul C.G.M.B., prin Municipiul Bucureşti, reprezentat de Primarul General, referitor la lipsa calităţii sale procesuale pasive în ceea ce priveşte cererea de chemare în garanţie.

Astfel, potrivit dispozițiilor art. 13 din Legea nr. 112/1995, se constituie la dispoziția Ministerului Finanțelor (azi Ministerul Finanțelor Publice) un fond extrabugetar având ca surse sumele obținute din vânzarea apartamentelor ce nu se restituie în natură, după deducerea comisionului de 1% din valoarea apartamentelor, inclusiv penalități virate pentru nevărsarea în termen a sumelor obținute din vânzarea apartamentelor. Unitățile specializate care evaluează și vând apartamentele ce fac obiectul Legii nr. 112/1995 au obligația să încaseze contravaloarea acestora de la cumpărător, să rețină comisionul de 1% și să vireze în termen de 3 zile lucrătoare în contul deschis la Trezoreria statului din localitatea unde își are sediul unitatea vânzătoare sau în contul deschis la unitățile B.C.R., după caz.

Rezultă deci că nici C.G.M.B., prin Municipiul București, reprezentat de Primarul General, și nici SC R. SA nu au calitate procesuală pasivă în cererea de chemare în garanție.

Tot în legătură cu soluționarea cererii de chemare în garanție sunt întemeiate criticile formulate de pârâții-recurenți SC R. SA și soții B.

În mod corect instanțele, chiar dacă nu au afirmat-o expres, au considerat nulă, în sensul prevederilor art. 1339 C. civ., clauza exoneratoare de răspundere pentru vânzător, cuprinsă în art. 11 din contractul de vânzare-cumpărare a imobilului. Este evident că, în speță, evicțiunea, dacă s-ar produce (în raport de soluțiile date în acțiunea principală și în cererea reconvențională), ar rezulta dintr-un fapt personal al vânzătorului, astfel încât clauza exoneratoare de răspundere este nulă.

Așa fiind, instanțele aveau obligația să soluționeze integral cererea de chemare în garanție, nu să respingă, cu o motivare neconvingătoare, solicitarea referitoare la sporul de valoare al imobilului, ca și cea privind contravaloarea lucrărilor de îmbunătățiri și reparații, despre care s-a afirmat doar că nu rezultă că ar fi fost efectuate de către pârâții B.

Toate aceste deficiențe ale hotărârilor au impus, așa cum s-a arătat în mod detaliat, casarea lor și reluarea judecății în fond.

**În același sens: a)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 3855 din 20 mai 2004*: Instanța a cărei hotărâre se atacă a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare privind imobilul, încheiat între intimații SC R. SRL Brașov, ca vânzător, și V.E. și V.A., în calitate de cumpărători, fără a analiza dacă sunt ori nu temeiuri, dovedite prin probe, de răsturnare a prezumției bunei-credințe



a dobânditorilor, deoarece numai existența probată a relei-credințe, antonimul bunei-credințe, poate duce la neincidența teoriei fondată pe *error communis facit ius*, cu consecința desființării contractului de vânzare-cumpărare, prin sancțiunea nulității absolute.

Argumentul, expus în considerentele deciziei recurate, pentru a justifica soluția de constatare a nulității contractului, pe motivul că înstrăinătorul era un *non dominus*, nu este suficient, în absența unui suport legal care să permită această concluzie, precum și teza, preluată de instanță din doctrină privind desființarea contractului când doar o parte a utilizat contractul în scop ilicit, chiar fără știința celeilalte părți, teză pentru care, de asemenea, nu există temei de drept.

Așadar, examinarea atitudinii intimaților cumpărători față de titlul înstrăinătorului, dacă aveau sau nu în cunoștință că imobilul aparținea ori nu vânzătorului, este esențială în rezolvarea cauzei, aspect omis de instanță a fi verificat, ceea ce a impus admiterea tuturor recursurilor.

**b)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 10 din 11 ianuarie 2005*: Soluționarea cererii privind restituirea imobilului depinde de modul în care instanța statuează asupra petitului privind nulitatea contractului de vânzare-cumpărare intervenit între intimatele-pârâte SC H.N. SA și N.B.A.

Intimata N.B.A. a susținut că este titulara dreptului de proprietate asupra imobilului dobândit prin cumpărare cu respectarea dispozițiilor Legii nr. 112/1995, fiind cumpărătoare de bună-credință, întrucât la data încheierii actului de vânzare-cumpărare era chiriaș al statului, titular al dreptului de proprietate și nu a fost notificată de reclamant cu privire la revendicare, aspecte reținute și de către instanță prin hotărârea recurată.

Față de faptul că la data vânzării existau elemente în legătură cu revendicarea imobilului de către reclamantul-recurent, cunoscute de către vânzător, se impunea ca instanța de apel, în exercitarea rolului activ, să administreze proba prin care să poată stabili cu certitudine dacă operează sau nu prezumția bunei-credințe instituită de art. 1898 C. civ., situație în care să se poată da eficiență sau nu dispozițiilor art. 46 din Legea nr. 10/2001 cu privire la buna-credință.

În această situație, constatându-se lipsa de rol activ al instanței de apel, care nu a administrat toate probele necesare verificării situației de fapt, a fost admis recursul reclamantului N.O., a fost casată decizia recurată și s-a trimis cauza spre rejudecare Curții de Apel București.

**c)** *C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 2019 din 20 mai 2003*: În ceea ce privește buna-credință a cumpărătoarei, aspect ce formează obiect

al criticilor cuprinse în recursul în anulare, precum şi eventuala menţinere a contractului de vânzare-cumpărare, chiar dacă imobilul ar fi fost preluat abuziv de stat, s-a constatat că instanţele nu şi-au exercitat rolul activ, în sensul prevederilor art. 129 alin. (5) C. proc. civ., nedispunând completarea probelor pentru a se stabili dacă pârâta A.A. a avut cunoştinţă de primul proces, când instanţa a fost sesizată la data de 22 februarie 1996, anterior datei de 5 noiembrie 1996, când a încheiat contractul de vânzare-cumpărare, sau a fost notificată de reclamant anterior acestei ultime date.

**d)** *Î.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2276 din 22 martie 2005*: În ceea ce priveşte contractul de vânzare-cumpărare, instanţa de apel s-a limitat numai să constate faptul că, la data încheierii lui, recursul în anulare fiind admis, există convingerea fermă a intimaţilor pârâţi, în sensul stabilirii revendicării bunului.

Însă această situaţie nu a fost coroborată cu faptul că, tot înainte de încheierea acestui contract, fusese deja reglementată situaţia revendicărilor în faţa instanţelor judecătoreşti, că tocmai Legea de aplicare nr. 112/1995, în concordanţă cu deciziile Curţii Supreme de Justiţie, stabileau fără nici o îndoială competenţa de soluţionare a acestor cereri în sarcina instanţelor judecătoreşti şi că recursurile în anulare, precum cel promovat în speţă, erau declarate neconstituţionale conform hotărârilor şi reglementărilor în vigoare.

În raport de aceste aspecte, în mod eronat s-a reţinut de către instanţa de apel faptul că în privinţa intimaţilor-pârâţi a operat prezumţia bunei-credinţe, ca urmare a convingerii acestora în privinţa încheierii ciclului procesual de revendicare a bunului.

Ar fi trebuit îndeplinit înainte de a se proceda la vânzarea imobilului un întreg proces de verificare a situaţiei bunului, ceea ce în speţă nu s-a făcut, altminteri, la o simplă lecturare, s-ar fi putut afla că există cu privire la imobil cereri de restituire din partea fostului proprietar şi că acestea nu pot fi ignorate, nici chiar sentinţa din anul 1994, în raport de noile reglementări.

Faţă de apărările reclamanţilor, instanţa ar fi trebuit să verifice prin administrarea de probe toate aspectele necesare şi suficiente pentru a se reţine buna-credinţă a cumpărătorului imobilului la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Prin încălcarea art. 129 alin. (4) C. proc. civ., instanţa de apel nu a administrat probe suficiente, Curtea constatând că împrejurările de fapt nu au fost pe deplin stabilite. Cu ocazia rejudecării, instanţa va



administra probele necesare cunoaşterii exacte a faptelor şi împrejurărilor care au dus la înstrăinarea imobilului şi la faptul că pârâtul avea convingerea că imobilul cumpărat aparţine vânzătorului.

**e)** *C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 324 din 30 ianuarie 2003*: Un act de înstrăinare încheiat în condiţiile în care ambele părţi au fost de rea-credinţă este considerat nul absolut, în aplicarea principiului *fraus omnia corrumpit*, al cărui temei legal îl constituie art. 966 C. civ. *Per a contrario*, în măsura în care ambele părţi sau cel puţin cumpărătorul au fost de bună-credinţă, intenţia de fraudare a legii nu există şi, drept urmare, nici cauza ilicită. Aşadar, sub acest aspect, actul ar putea fi deplin valabil.

Totuşi, nici practica şi nici doctrina nu au înţeles să recunoască, în toate cazurile, eficienţa distructivă principiului potrivit căruia nimeni nu poate să transmită mai multe drepturi decât are. În conflictul de interese legitime dintre adevăratul proprietar şi subdobânditorul de bună-credinţă al bunului său imobil, a fost preferat cel din urmă. Recunoaşterea prevalenţei interesului subdobânditorului de bună-credinţă a fost impusă – în baza unor raţiuni cu o aplicare mai largă şi care au creat un adevărat principiu –, de preocuparea pentru asigurarea securităţii circuitului civil şi a stabilităţii raporturilor juridice. Din punct de vedere juridic, soluţia şi-a aflat aşadar suport în raţiuni de ordin pragmatic, concretizate în principiul validităţii aparenţei de drept, a cărui esenţă este exprimată în adagiul *error communis facit ius*.

Incidenţa acestui principiu este însă subsecventă întrunirii cumulative a două condiţii privind eroarea cu privire la calitatea de proprietar a vânzătorului – eroare care trebuie să fie comună sau unanimă şi, de asemenea, invincibilă – şi a unei condiţii privind buna-credinţă a subdobânditorului, care trebuie să fie perfectă, adică lipsită de orice culpă sau chiar îndoială imputabilă acestuia.

Din această perspectivă, s-a constatat că susţinerea din recursul în anulare, potrivit căreia actul de vânzare-cumpărare a fost încheiat cu fraudă la lege numai pentru că procesul intentat de reclamantă cu privire la revendicarea imobilului a fost notat în C.F. înaintea intabulării dreptului de proprietate al pârâţilor, nu îşi are suport în textele de lege şi principiile de drept enunţate. Aceasta, deoarece, pentru a analiza poziţia subiectivă a părţilor şi pentru a stabili dacă cumpărătorii au fost de bună sau rea-credinţă, importanţă, în speţă, nu are data intabulării în C.F. a contractului de vânzare-cumpărare, ci data încheierii actului juridic, dată la care nu era notată în C.F. nici o

acțiune ori alt demers al reclamantei (4 iulie 1997), moment în care trebuie verificată, în concret și pe bază de dovezi fără echivoc, poziția subiectivă a părților față de actul juridic încheiat.

Întrucât din C.F. 1020 Timișoara rezultă că proprietară tabulară a bunului imobil a fost reclamanta și că statul și-a apropriat nemișcătorul prin naționalizare, s-a admis recursul în anulare și s-au casat hotărârile pronunțate în cauză, pentru ca, în rejudecare, să se verifice pe bază de dovezi dacă cumpărătorii pârâți au fost în eroare cu privire la calitatea de proprietar a statului și dacă ei au întreprins toate demersurile posibile – lipsite de orice culpă ori îndoială imputabilă –, atât pentru a evita o atare eroare, cât și pentru a afla, prin mijloacele puse la îndemână de lege, dacă fosta proprietară tabulară a inițiat procedurile legate de restituirea bunului.

f) *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2124 din 10 martie 2004*: În rejudecare, instanța de apel, la soluționarea pricinii în ce privește capetele de cerere privind constatarea nulității celor trei contracte de vânzare-cumpărare ai căror titulari sunt soții U., T.E. și S.F. (moștenitoarea V.M.), și revendicarea apartamentelor respective, va avea în vedere următoarele considerente:

Problema de drept pe care instanța de trimitere o va avea în atenție, spre rezolvare, privește soarta actelor de înstrăinare încheiate conform Legii nr. 112/1995, privitoare la apartamentele părți dintr-un imobil preluat de stat cu un titlu ce s-a dovedit a fi nevalabil.

În cauză, fiind vorba, așadar, de vânzarea lucrului altuia, instanța de rejudecare, în urma analizei materialului probator, se va pronunța dacă, în speță, este sau nu aplicabil principiul aparenței de drept, cunoscut în doctrină și jurisprudență, dar și legislativ (art. 46 din Legea nr. 10/2001), potrivit căruia, chiar dacă titlul transmițătorului se constată ulterior că nu a fost valabil, actul încheiat cu titlu oneros, cu bună-credință, în condițiile unei erori comune și invincibile, profită dobânditorului și se menține, urmând ca adevăratul proprietar să fie dezdăunat de către vânzătorul fără drept.

Potrivit art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001, actele juridice de înstrăinare, inclusiv cele întocmite în procesul de privatizare, având ca obiect imobilele preluate fără titlu valabil, sunt lovite de nulitate absolută, în afară de cazul în care actul a fost încheiat cu bună-credință.

În sensul art. 1899 alin. (2) din C. civ., buna-credință care guvernează obligațiile civile se presupune, doar reaua-credință, atunci când se invocă, trebuie dovedită potrivit art. 1169 din același cod.



În sfârșit, referitor la principiul aparenței de drept enunțat mai sus, este important a se arăta că, atunci când se impune a fi aplicat, este menit să asigure securitatea circuitului civil, stabilitatea raporturilor juridice.

Reaua-credință a cumpărătorilor apartamentelor din litigiu, invocată de reclamante, nu se va putea reține decât din probe convingătoare care vor fi în atenția instanței, spre analiză (existența unui proces pe rol la data cumpărării, încunoștințarea fiecărui pârât despre intenția de revendicare, alte elemente, cum ar fi momentul cumpărării, atitudinea vânzătorului care să permită o concluzie corectă).

g) *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 3855 din 20 mai 2004*: Instanța de apel a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare privind imobilul, fără a analiza dacă sunt ori nu temeiuri, dovedite prin probe, de răsturnare a prezumției bunei-credințe a dobânditorilor, deoarece numai existența probată a relei-credințe, antonimul bunei-credințe, poate duce la neincidența teoriei fondate pe *error communis facit ius*, cu consecința desființării contractului de vânzare-cumpărare, prin sancțiunea nulității absolute.

Argumentul, expus în considerentele deciziei recurate, pentru a justifica soluția de constatare a nulității contractului pe motivul că înstrăinătorul era un *non dominus*, nu este suficient, în absența unui suport legal care să permită această concluzie, precum și teza, preluată de instanță din doctrină, privind desființarea contractului când doar o parte a utilizat contractul în scop ilicit, chiar fără știința celeilalte părți, teză pentru care, de asemenea, nu există temei de drept.

Așadar, examinarea atitudinii cumpărătorilor față de titlul înstrăinătorului, dacă aveau sau nu cunoștință că imobilul aparținea ori nu vânzătorului, este esențială în rezolvarea cauzei, aspect omis de instanță a fi verificat, ceea ce impune admiterea tuturor recursurilor și casarea hotărârii date în apel.

## §12. Hotărâre judecătorească. Motivare

### 122. Motivarea în fapt și în drept a bunei/relei-credințe. Necesitate

**Hotărârea judecătorească nu este motivată în cazul în care instanțele rețin valabilitatea contractului de vânzare-cumpărare fără a analiza în concret, cu referire la motivele invocate și**

**probele administrate în cauză de reclamant, dacă sunt sau nu temeiuri de răsturnare a prezumției de bună-credință a dobânditorilor chiriași.**

*Î.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2520 din 31 martie 2005*

Prin cererea introductivă de instanță din 9 octombrie 2000, reclamantele P.A. și S.D.G. au chemat în judecată în calitate de pârât Municipiul București, reprezentat de Primarul General, pentru a fi obligat să le lase în deplină proprietate și liniștită posesie imobilul situat în București (compus din construcție și teren aferent în suprafață de 148 mp), ce le-a fost trecut în proprietatea statului în anul 1982, prin aplicarea nelegală și abuzivă a Decretului nr. 223/1974; ulterior, reclamantele și-au completat acțiunea, cerând să se dispună și nulitatea absolută, pentru cauză ilicită, a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 192/112/1998 și nr. 1402/112/1997 încheiate în condițiile Legii nr. 112/1995 cu referire la apartamentele din construcția amintită de către SC R.V. SA cu pârâții P.M.D., P.M., respectiv M.I. și M.V.

În drept s-au invocat dispozițiile art. 480, art. 948 și art. 966 C. civ.

Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, prin sentința civilă nr. 451 din 30 aprilie 2001, a respins acțiunea ca neîntemeiată.

În considerentele sentinței s-a reținut că cererea în revendicare nu poate fi primită, întrucât reclamantele au depus la dosar doar deciziile administrative de trecere a imobilului în proprietatea statului, nu însă și titlul de proprietate asupra acestuia.

Privitor la cererile de constatare a nulității celor două contracte de vânzare-cumpărare a apartamentelor nr. 1 parter și nr. 1 etaj 1 din imobil, încheiate potrivit prevederilor Legii nr. 112/1995, s-a apreciat că pârâții chiriași au fost cumpărători de bună-credință (au cumpărat apartamentele pe care le ocupau în baza contractelor de închiriere, statul fiind în acel moment proprietarul necontestat al imobilului). Cererile depuse de reclamante în temeiul Legii nr. 112/1995 de restituire în natură a imobilului au fost apreciate ca fiind lipsite de relevanță sub aspectul aparenței de proprietate a statului.

S-a mai reținut că în situația imobilelor înstrăinate chiriașilor potrivit Legii nr. 112/1995, cum este cazul în speță, foștii proprietari sunt îndreptățiți doar la măsuri reparatorii prin echivalent, potrivit art. 18 lit. d) din Legea nr. 10/2001.



Împotriva soluției instanței de fond s-a declarat apel de către reclamante, invocându-se ca motive de nelegalitate și netemeinicie următoarele:

I. – titlul de proprietate al autorilor reclamantelor (care era prevăzut în certificatele de moștenitor aflate la dosar, dar care nu a fost niciodată solicitat de instanța de fond) este contractul de vânzare-cumpărare nr. 31656/1932 transcris sub nr. 17148/1932 la Tribunalul Ilfov, Secția notariat;

– statul nu are titlu valabil asupra imobilului în litigiu, deoarece art. 6 din Legea nr. 213/1998 (care a extins sfera art. 1 pct. 4 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995) condiționează valabilitatea titlului statului de preluarea imobilului care trebuia făcută cu respectarea cumulativă a Constituției, tratatelor internaționale la care România era parte și a legilor în vigoare la acea dată, ceea ce nu s-a întâmplat în cauză, avându-se în vedere că decizia de preluare nr. 774/1982 emisă în baza Decretului nr. 223/1974 nici nu a fost comunicată reclamantei P.A.; ca atare, titlurile chiriașilor cumpărători (titluri ce emană de la un *non dominus*, statul) sunt lipsite de eficiență în raport cu titlurile apelanților care provin de la un autor al cărui drept este preferabil, această soluție întemeindu-se pe principiul *nemo plus iuris ad aliom transferre potest quam ipse habet*. Susținerea instanței că nu poate face compararea titlurilor existente este greșită, întrucât aplicarea dispozițiilor art. 18 lit. d) și art. 47 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 s-a făcut de aceasta din oficiu, fără ca reclamantele să opteze pentru această cale, situație în care instanța era obligată să soluționeze cauza în raport de dreptul comun în materia revendicării imobiliare, dispozițiile art. 480 C. civ. indicate expres în acțiune;

II. – contractele de vânzare-cumpărare nr. 142/1997 și nr. 191/1998 încheiate între Primăria Municipiului București și pârâți sunt lovite de nulitate absolută, întrucât se întemeiază pe Legea nr. 112/1995, a cărei incidență în cauză era exclusă, deoarece imobilul revendicat a fost preluat de stat fără titlu;

– opinia instanței de fond privind valabilitatea contractelor de vânzare-cumpărare, dată fiind buna-credință a cumpărătorilor bazată pe eroarea comună și invincibilă cu privire la aparența de proprietar a statului, este contrazisă de situația juridică specială a imobilului și de existența cererilor nr. 2418 și nr. 2419 din 24 iulie 1996, nesoluționate de Comisia de aplicare a Legii nr. 112/1995, prin care reclamantele au solicitat reintrarea în posesia imobilului, precum și de încer-

cările de vânzare, dovedite cu înscrisuri aflate la dosar, făcute la scurt timp de la cumpărare;

– vânzarea s-a făcut (în privinţa apartamentului de la parter) şi cu încălcarea dispoziţiilor art. 9 alin. (6) din Legea nr. 112/1995, P.M. fiind proprietara unei alte locuinţe, pe care a înstrăinat-o în anul 1990 (sentinţa civilă nr. 3682/1991 a Judecătoriei sectorului 1).

Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin decizia civilă nr. 418/A din 15 septembrie 2003, a respins ca nefondat apelul reclamantelor.

Pentru a decide astfel, instanţa de apel a reţinut că reclamantele fac dovada incontestabilă a dreptului de proprietate asupra imobilului în litigiu, care a trecut în proprietatea statului potrivit Decretului nr. 223/1974, respectiv: cota de ½ pentru refuzul întoarcerii în ţară a reclamantei P.A., prin decizia nr. 747 din 27 aprilie 1982 a C.P.M.B., întemeiată pe dispoziţiile art. 2 alin. (2) şi (4) din lege, şi cealaltă jumătate urmare solicitării de a părăsi ţara de către reclamanta S.D.G., prin decizia nr. 1366 din 20 iulie 1982 a C.P.M.B., în baza art. 2 alin. (2) şi (3) şi art. 4 din Decretul nr. 223/1974.

Curtea a constatat, de asemenea, că acţiunea în revendicare a fost formulată la 9 octombrie 2000, ulterior cumpărării apartamentelor de către pârâţi cu deplina respectare a prevederilor art. 9 din Legea nr. 112/1995 şi, ca atare, nu este admisibilă restituirea în natură în raport de dispoziţiile art. 2 alin. (1) din legea amintită; în aceste împrejurări, s-a apreciat ca fiind lipsită de semnificaţie juridică sub aspectul bunei-credinţe a pârâţilor la încheierea contractelor de vânzare-cumpărare, pasivitatea manifestată de aceştia în legătură cu cererile de restituire formulate de reclamante.

În aceste condiţii, a concluzionat instanţa de apel, eroarea asupra proprietăţii pentru pârâţii chiriaşi nu a putut fi decât invincibilă şi comună (*eror communis fact ius*), iar contractele de vânzare-cumpărare sunt valide, fiind menţinute ca atare potrivit art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001.

În condiţiile menţionate, acţiunea în revendicare nu a putut fi primită, reclamantele fiind îndrituite doar la despăgubiri potrivit art. 18 lit. g) din Legea nr. 10/2001.

Împotriva deciziei s-a declarat recurs de către reclamante, referindu-se la criticile din apel circumscrise motivelor de nelegalitate prevăzute de art. 304 pct. 7 şi 9 C. proc. civ.; suplimentar, s-a invocat şi motivul de nelegalitate prevăzut de art. 304 pct. 19 C. proc. civ., decurgând din omisiunea pronunţării cu privire la înscrisuri hotărâtoare de natură să conducă la admiterea acţiunii respective: declaraţia pârâtului-intimat P.M.D., sentinţa civilă nr. 3682/1991 confirmând nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 192/1998.



Recursul este întemeiat.

În primul rând, odată cu intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, rămân fără aplicare dispoziţiile dreptului comun referitoare la imobilele care formează obiectul acestei legi; cu toate acestea, tranzitoriu, acţiunile în curs de judecată la care se referă art. 47 alin. (1) din Legea nr. 10/2001 rămân guvernate de legea veche care, excepţional, prin voinţa legiuitorului, supravieţuieşte. În această situaţie, dacă continuarea judecăţii acestor acţiuni este cerută, cum este cazul şi în speţă, judecătorii sunt obligaţi să aplice dreptul comun şi revendicării fondat pe dispoziţiile art. 480 şi art. 481 C. civ.

În acest sens, era de esenţa acţiunii în revendicare să se stabilească dacă reclamantele au pierdut sau nu dreptul de proprietate şi dacă statul a preluat cu titlu sau fără titlu imobilul în litigiu, aspecte omise de instanţe a fi verificate în cauză.

În al doilea rând, referitor la buna-credinţă, art. 1898 alin. (1) C. civ. prevede că „buna-credinţă este credinţa posesorului că cel de la care a dobândit imobilul avea toate înscrisurile cerute de lege pentru a i se transmite proprietatea". Cu toate că textul menţionat se referă la uzucapiunea de scurtă durată, care pretinde pe lângă justul titlu şi buna-credinţă a posesorului, el este incident şi altor situaţii, cum este cea în discuţie în privinţa aparenţei de proprietar a statului. Buna-credinţă este prezumată relativ potrivit art. 1899 alin. (2) C. civ., putând fi combătută prin orice mijloc de probă.

În plus, potrivit art. 11 din Legea nr. 112/1995, sunt lovite de nulitate absolută contractele de vânzare-cumpărare încheiate cu nerespectarea dispoziţiilor art. 9 alin. (6) şi art. 14 din aceeaşi lege.

Instanţele anterioare au reţinut valabilitatea contractelor de vânzare-cumpărare fără a analiza în concret, cu referire la motivele invocate şi probele administrate în cauză de reclamant, dacă sunt sau nu temeiuri de răsturnare a prezumţiei bunei-credinţe a dobânditorilor chiriaşi.

Aşadar, examinarea atitudinii cumpărătorilor faţă de titlul înstrăinătorului, dacă aveau sau nu în cunoştinţă că imobilul aparţinea ori nu vânzătorului, precum şi incidenţa art. 9 şi art. 14 din Legea nr. 112/1995, esenţiale în rezolvarea cauzei, sunt aspecte omise de asemenea de instanţe a fi verificate în cauză.

Drept urmare, având în vedere dispoziţiile art. 314 C. proc. civ., s-a admis recursul reclamanţilor şi s-a casat decizia civilă nr. 418 din 15 septembrie 2003 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, trimiţându-se cauza spre rejudecare aceleiaşi instanţe.

**În același sens: a)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 4707 din 23 iunie 2004*: În ce privește soluționarea chestiunii privind nulitatea contractului de vânzare-cumpărare și, în consecință, aceea a revendicării, ca motiv de apel, hotărârea nu cuprinde nici pe departe elementele de fapt și de drept care au format, eventual, convingerea judecătorului relevată prin soluția dată. Simplele considerații teoretice, la modul general, în legătură cu instituția bunei sau relei-credințe, ca temei sau excepție de la nulitatea actului juridic și a efectelor sale, fără nici o referire la probele administrate în acest sens, ca elemente de fapt cărora să li se aplice normele legale, nu pot constitui în nici un caz o respectare a prevederilor art. 261 C. proc. civ.

**b)** *C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 823 din 4 martie 2003*: În speță, reținerea de către instanța de apel a faptului că pârâții au fost de rea-credință în momentul cumpărării imobilului în litigiu, fără însă să facă dovada celor afirmate, nu este lipsită de critici, deoarece se impunea ca instanța de apel, să dovedească, prin probe, că într-adevăr cumpărătorii au fost de rea-credință, lucru pe care nu l-a făcut.

**c)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 1403 din 19 februarie 2004*: Cât privește constatarea nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare intervenit între pârâții SC M. SA Timișoara și SC G.I. SRL Lugoj, radierea dreptului de proprietate al acestor două pârâte din C.F., precum și limitele reînscrierii dreptului de proprietate al reclamanților, decizia instanței de recurs este esențial greșită, pentru că nu cuprinde motivele pe care se sprijină, apărând în acest fel lipsită de temei legal și dată cu încălcarea vădită a dreptului la apărare.

Cum s-a învederat corect în recursul în anulare, pârâții au invocat în apărare, în scopul păstrării dreptului dobândit prin vânzarea de către un neproprietar a bunului altuia, buna-credință ca eroare scuzabilă la facerea actului.

**d)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 7581 din 4 octombrie 2005*: În speță, instanța de apel nu s-a preocupat să examineze atitudinea părților (vânzător și cumpărător) la încheierea actelor de înstrăinare, motivând în mod greșit că buna-credință este reglementată de Codul civil doar în cazul aplicării prescripției achizitive și că ea nu duce la consolidarea dreptului de proprietate asupra imobilului deținut ca urmare a încheierii unui contract de vânzare-cumpărare



**e)** *I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 4176 din 2 iunie 2004*: Instanța de apel a reținut că pârâta a fost de rea-credință la momentul încheierii contractului de vânzare-cumpărare, fără a arăta în mod concret în ce constă reaua-credință a acesteia și fără a se face vorbire de probele aflate la dosar.

*Notă:* Sub acest aspect, urmează a se avea în vedere și Hotărârea Curții Europene a Drepturilor Omului pronunțată în cauza *Albina c. României*, hotărâre cuprinsă în Capitolul VII al lucrării de față.

## §13. Cerere de recurs. Motivare

### 123. Cerere de recurs. Nulitate

**În condițiile în care se invocă în susținerea cererii de recurs dispozițiile art. 304 pct. 9 C. proc. civ., criticile formulate trebuie să poată fi încadrate în acest text procedural.**

**Recursul este nul, cu aplicarea art. 303, art. 304 și art. 306 C. proc. civ., în cazul în care nu sunt arătate motivele de recurs, iar acestea nu sunt dezvoltate, în sensul formulării de critici privind modul de judecată.**

**Este nul recursul în care s-au invocat dispozițiile art. 304 pct. 9 C. proc. civ. și în care s-a arătat că s-a făcut dovada dreptului de proprietate și că intimatul a fost de rea-credință, fără să se formuleze critici privitoare la situația respingerii acțiunii în revendicare ca inadmisibilă și a cererii care are ca obiect constatarea nulității contractelor, pentru lipsa calității procesuale pasive.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 4344 din 4 mai 2006*

Prin sentința civilă nr. 93 din 16 octombrie 2003, Tribunalul Giurgiu a respins ca neîntemeiată acțiunea civilă „modificatoare" introdusă de reclamantul P.I., în contradictoriu cu SC C. SA Giurgiu, privind restituirea imobilului situat în Giurgiu, și anularea mențiunilor făcute în registrul de transcripțiuni-inscripțiuni imobiliare sub nr. 769 din 12 februarie 1997 la contractul de vânzare-cumpărare de acțiuni nr. 122 din 5 august 1994 și sub nr. 1800 din 14 februarie 1998, la contractul de vânzare-cumpărare de acțiuni nr. 367 din 13 iulie 1994, a transcrierii sub nr. 5120 din 19 octombrie 1994 a

certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului seria M 10, nr. 307 eliberat de M.L.P.A.T. la 2 septembrie 1994, precum și anularea din registrul acționarilor privind dreptul de proprietate asupra imobilului și a tuturor actelor de înstrăinare.

S-a luat act de cererea reclamantului că nu înțelege să se judece cu pârâții: asociația C. PAS Giurgiu, F.P.S. (actualmente A.P.A.P.S.), Municipiul Giurgiu și S.I.F. Oltenia.

Pentru a pronunța această hotărâre, tribunalul a reținut că inițial reclamantul, prin acțiunea formulată în contradictoriu cu toți pârâții, a cerut să se dispună anularea contractelor de vânzare-cumpărare de acțiuni nr. 367 din 13 iulie 1994 și 122 din 5 august 1994, în baza art. 46 pct. 2 din Legea nr. 10/2001.

Ulterior, la data de 15 mai 2003, reclamantul a depus la dosar o cerere precizatoare prin care a solicitat:

– restituirea în natură a imobilului compus din teren în suprafață de 1.150 mp și construcția edificată pe teren și obligarea pârâtei SC C. SA să-i lase imobilul în deplină proprietate și posesie;

– anularea mențiunilor făcute în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare nr. 769 din 12 februarie 1997 la contractul nr. 122 din 5 august 1994 și nr. 1800 din 14 februarie 1998 la contractul nr. 367 din 13 iulie 1994, și al transcrierii certificatului seria M. 10 și 307 de atestare a dreptului de proprietate în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare la aceeași judecătorie, la nr. 5120 din 19 octombrie 1994, precum și a mențiunilor din registrul acționarilor privind dreptul de proprietate asupra imobilului și a tuturor actelor de înstrăinare;

– scoaterea din cauză a tuturor celorlalte părți.

Cererea pentru anularea actelor juridice de înstrăinare în baza art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001 nu este întemeiată, deoarece SC C. SA Giurgiu, care nu a cunoscut că preluarea bunului s-a făcut fără titlu valabil, nu a fost de rea-credință la momentul încheierii actelor. De altfel, într-o altă acțiune, care a format obiectul dosarului nr. 3342/1998 al Judecătoriei Giurgiu, chiar reclamantul a susținut că trecerea imobilului în proprietatea statului s-a făcut cu titlu.

De aceea, reclamantul are dreptul la măsuri reparatorii prin echivalentul conform art. 1 alin. (2) din Legea nr. 10/2001.

Curtea de Apel București, prin decizia civilă nr. 1871 din 1 octombrie 2004, a admis apelul declarat de reclamant și a schimbat sentința apelată, în sensul că a fost respinsă ca inadmisibilă acțiunea în revendicare, iar acțiunea privind constatarea nulității contractelor



de privatizare nr. 367/1994 și nr. 122/1994 a fost respinsă pentru lipsa calității procesuale pasive.

Instanța de apel a reținut că, în raport cu prevederile art. 6 din Legea nr. 213/1998, imobilele care au trecut în proprietatea statului fără titlu valabil pot fi revendicate dacă nu există o lege specială de reparație. De aceea, reclamantul are obligația să urmeze procedura administrativă de restituire a bunului prevăzută de Legea nr. 10/2001. Potrivit art. 24 din această lege, reclamantul are calea acțiunii la instanță numai după emiterea deciziei, cererea formulată înainte ca decizia administrativă să fie emisă fiind prematură.

Referitor la cererea care are ca obiect anularea contractelor de privatizare nr. 367/1994 și nr. 122/1994, s-a reținut că reclamantul renunțând la judecata acțiunii formulate în contradictoriu cu părțile contractante (asociația C., Programul acțiunilor salariaților și F.P.P. V. Oltenia), este inadmisibilă discutarea unor cauze de nulitate a actelor încheiate de acestea, pentru lipsa coparticipării procesuale pasive, obligatorii.

Împotriva acestei hotărâri a declarat recurs reclamantul care, invocând prevederile ar. 304 pct. 9 C. proc. civ., arată ce a solicitat prin acțiune, ce soluție s-a pronunțat de tribunal și că instanța de apel, admițându-i cererea de apel, a respins acțiunea, deși a făcut dovada dreptului de proprietate asupra imobilului și a relei-credințe a SC C. SA, care a cunoscut intenția sa de a revendica bunul.

Recursul este nul.

Potrivit art. 302 lit. c) C. proc. civ., cererea de recurs trebuie să cuprindă motivele de nelegalitate pe care se întemeiază recursul și dezvoltarea lor sau, după caz, mențiunea că motivele vor fi depuse printr-un memoriu separat.

Recursul se motivează, conform art. 303 C. proc. civ., prin însăși cererea de recurs sau înăuntrul termenului de recurs, motivele de recurs sunt arătate limitativ de art. 304 C. proc. civ., iar art. 306 alin. (1) C. proc. civ. prevede că recursul este nul dacă nu a fost motivat în termenul legal, cu excepția cazurilor prevăzute la alin. (2), care se referă la motivele de ordine publică.

A motiva recursul înseamnă, pe de o parte, arătarea motivului de recurs prin indicarea unuia din motivele prevăzute de art. 304 C. proc. civ., iar, pe de altă parte, dezvoltarea acestuia, în sensul formulării unor critici privind modul de judecată al instanței, raportat la motivul de recurs invocat.

În prezenta cauză, recurentul nu s-a conformat exigențelor cerute de art. 302 C. proc. civ.

Acesta a declarat recurs în termenul prevăzut de lege, în cererea de recurs, deși invocă art. 304 pct. 9 C. proc. civ., nu formulează critici care să facă posibilă încadrarea în prevederile acestui text.

Recurentul a prezentat drept dezvoltare a motivului de recurs indicat invocarea unor împrejurări care privesc fondul procesului, arătând că a făcut dovada dreptului de proprietate asupra imobilului și că intimata-pârâtă a fost de rea-credință, fără să formuleze critici privitoare la soluția respingerii acțiunii în revendicare ca inadmisibilă și a cererii care are ca obiect constatarea nulității contractelor, pentru lipsa calității procesuale pasive. În declarația de recurs nu sunt indicate nici prevederile legale încălcate sau aplicate greșit de instanța care a pronunțat hotărârea atacată.

Deoarece susținerile recurentului nu fac posibilă încadrarea într-unul din motivele prevăzute de art. 304 C. proc. civ., cererea de recurs nu este susceptibilă de a fi examinată în fond.

De aceea, conform art. 306 alin. (1) C. proc. civ., s-a constatat nul recursul declarat de reclamant.

## 124. Cerere de recurs. Motivul prevăzut de art. 304 pct. 10 C. proc. civ. Caracterul hotărâtor al probei neavute în vedere de instanță

**Faptul că instanța de apel nu s-a pronunțat asupra unei dovezi administrate, respectiv o adresă prin care foștii proprietari au solicitat vânzătorului restituirea imobilului, nu poate duce la modificarea deciziei în temeiul art. 304 pct. 10 C. proc. civ., în vigoare la data pronunțării deciziei, deoarece, în raport de motivele pentru care instanța a menținut contractele de vânzare-cumpărare, această probă nu este hotărâtoare.**

**Instanța a reținut că cei care nu au avut cunoștință de demersuri au fost cumpărătorii, iar în această situație s-a desprins concluzia că aceștia au acționat cu bună-credință și s-a înlăturat susținerea în sensul că a existat complicitatea la fraudă a părților contractante.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5413 din 2 iunie 2006*



Prin sentința civilă nr. 1060 din 16 decembrie 1999, Tribunalul Constanța, Secția civilă, a admis în parte acțiunea formulată de reclamanții B.C., I.D.M. și P.C.C. împotriva pârâților Statul Român, prin Ministerul Finanțelor Publice, reprezentat prin D.G.F.P.C.F.S. Constanța, orașul Eforie Sud, prin Primar, Consiliul local al orașului Eforie Sud și SC C.S. Eforie Sud, i-a obligat pe pârâți să lase reclamanților în deplină proprietate și liniștită posesie imobilul situat în Eforie Sud, compus din 2.400 mp teren și corpurile de construcții A și B, a admis în parte cererea de intervenție formulată de intervenienta SC R.G.V. SRL, i-a obligat pe reclamanți să respecte contractul de locațiune nr. 688 din 13 februarie 1992, a anulat ca netimbrată cererea de intervenție formulată de intervenienții B.Z. și B.L., a respins cererea de intervenție formulată de intervenienta SC R.G.V. SRL, precum și capătul de cerere formulat de reclamanți având ca obiect constatarea nulității contractelor de vânzare-cumpărare încheiate între SC U.S. SRL și pârâții B.Z., B.L., S.M. și S.N.

Prin decizia civilă nr. 183 din 6 iulie 2000, Curtea de Apel Constanța a admis apelul declarat de reclamanți, a schimbat în parte sentința și a constatat nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate între SC U.S. SRL și pârâții B.Z., B.L., S.M. și S.N., a respins cererile de intervenție formulate de intervenienții SC R.G.V. SRL, B.Z. și B.L., precum și apelurile declarate de SC C.S. S.A. și SC R.G.V. SRL.

Prin decizia civilă nr. 1014 din 13 martie 2003, Curtea Supremă de Justiție, Secția civilă, a admis recursurile declarate de pârâții S.M., S.N., SC U.S. SRL și de intervenienții B.Z. și B.N., a casat decizia civilă nr. 183 din 6 iulie 2000 a Curții de Apel Constanța, Secția civilă, și a trimis cauza spre rejudecarea apelului declarat de reclamanți, a respins recursul declarat de recurenta SC R.G.V. SRL și a menținut restul dispozițiilor deciziei.

Rejudecând cauza, Curtea de Apel Constanța, Secția civilă, a pronunțat decizia civilă nr. 248 din 16 decembrie 2003, prin care a admis apelurile declarate de reclamanții B.C., I.D.M. și P.C.C., a schimbat în parte sentința civilă nr. 1060 din 16 decembrie 1999 a Tribunalului Constanța, a respins cererea de intervenție formulată de intervenienta SC R.G.V. SRL, a respins ca nefondate apelurile declarate de pârâta SC C.S. S.A. și de interevnienta SC R.G.V. SRL și a menținut restul dispozițiilor sentinței.

Pentru a pronunța această decizie, curtea de apel a reținut următoarele:

Reclamanții și-au dovedit, prin probele administrate în cauză, calitatea procesuală activă, respectiv dreptul de proprietate asupra imobilului revendicat, precum și faptul că autorii lor, de la care a fost preluat imobilul, erau exceptați de la naționalizare, conform art. II din Decretul nr. 92/1950, deoarece erau intelectuali.

Totodată, a reținut că suprafața de teren care a aparținut autorilor reclamanților este de 2.400 mp, așa cum a fost identificată prin raportul de expertiză, iar terenul în suprafață de 397,20 mp pentru care intervenienților B.Z. și B.N. li s-a constatat dobândirea dreptului de proprietate prin uzucapiune face parte din suprafața de 2.400 mp; comparând cele două titluri, instanța a reținut că cel al reclamanților este preferabil, față de autenticitatea actului de proprietate al acestora, de vechimea sa și de înscrierea în registrul de transcripțiuni și inscripțiuni imobiliare.

Referitor la contractele de vânzare-cumpărare încheiate de pârâții B. și S., curtea de apel a reținut că nu s-a dovedit reaua-credință a cumpărătorilor și complicitatea la fraudă a acestora, invocate de reclamanți ca motiv de nulitate a contractelor.

În acest sens, curtea a arătat că nu s-a dovedit de către reclamanți că aceștia au notificat sau au înștiințat în vreun fel pe chiriașii imobilului despre intenția de a-l revendica și nici nu au formulat vreo acțiune în revendicare împotriva acestora.

Apartamentele au fost vândute chiriașilor în baza Legii nr. 112/1995, cu respectarea dispozițiilor acestui act normativ, în condițiile în care la data încheierii contractelor, conform art. 9 și art. 14 din lege, pe rolul instanțelor nu exista nici o acțiune în revendicare de care să aibă cunoștință părțile.

Împotriva deciziei au declarat recurs reclamanții, criticând-o numai sub aspectul soluției date capătului de cerere având ca obiect constatarea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate de pârâți în temeiul Legii nr. 112/1995.

În motivarea cererii, recurenții invocă dispozițiile art. 304 pct. 7, 9 și 10 C. proc. civ.

În dezvoltarea motivelor de recurs, recurenții au formulat următoarele critici, pe care însă nu le-au structurat corespunzător celor trei texte de lege menționate:

Decizia atacată nu cuprinde motivele pentru care instanța înlăturat apelul lor.

Astfel, în motivarea apelului reclamanții arătaseră că încă din 24 august 1993 au s-au adresat primăriei orașului Eforie Sud pentru restituirea imobilului, iar ulterior au formulat și alte cereri cu conținut asemănător.



Încă de la acea dată, primăria, ca și SC U.S. SRL, care făcea parte din structura organizatorică a acesteia, au cunoscut că imobilul este naționalizat și este revendicat de reclamanți.

Instanța a omis să analizeze aceste aspecte, ca și frauda la lege, pe care reclamanții au invocat-o în motivarea cererii.

Cum imobilul a fost preluat de stat cu nerespectarea art. II din Decretul nr. 92/1950, fără titlu, acesta nu intra sub incidența Legii nr. 112/1995.

Din contractele de vânzare-cumpărare încheiate de chiriași nu rezultă cine era proprietarul imobilului, cine a aprobat cererile chiriașilor, cine este titularul dreptului de proprietate, care este situația juridică a imobilului, astfel încât cumpărătorii nu se găsesc la adăpostul bunei-credințe.

SC U.S. SRL nu putea fi proprietar aparent, fiind de notorietate că nu avea decât prerogativa administrării imobilului.

Cumpărătorii au cunoscut din fișa imobilului și din foaia matricolă cine era adevăratul proprietar, cât și demersurile reclamanților pentru redobândirea imobilului.

Din nici o dispoziție a Legii nr. 112/1995 nu rezultă obligația notificării chiriașilor.

Astfel, aceștia nu se pot prevala de o eroare comună și invincibilă, greu de descoperit asupra proprietarului, lipsită de orice culpă și îndoială.

Recurenții au solicitat casarea în parte a deciziei atacate, admiterea apelului lor, modificarea în parte a sentinței și constatarea nulității absolute a contractelor de vânzare-cumpărare încheiate la 30 decembrie 1996 între pârâții SC U.S. SRL, S.M., S.N., B.Z. și B.L.

Intimații B.Z. și B.L. au depus la dosar întâmpinare, solicitând respingerea recursului ca nefondat.

S-a depus la dosar întâmpinare și de către SC T.H.R.M.N. SA, în legătură cu care, prin încheierea de dezbateri din 2 iunie 2006, Înalta Curte a constatat că nu are calitate procesuală în cauză.

Recursul este nefondat și a fost respins, pentru următoarele considerente:

Contrar susținerilor recurenților, decizia atacată cuprinde motivele pe care se sprijină, iar acestea nu sunt nici contradictorii și nici străine de natura pricinii, pentru a face incident motivul de recurs prevăzut de art. 304 pct. 7 C. proc. civ.

Faptul că instanța de apel nu s-a pronunțat asupra unei dovezi administrate, respectiv adresa din 24 august 1993, prin care reclamanții au solicitat Primăriei orașului Eforie Sud restituirea imobilului, nu poate conduce la modificarea deciziei în temeiul art. 304 pct. 10 C. proc. civ., în vigoare la data pronunțării deciziei, deoarece, în raport de motivele pentru care instanța a menținut contractele de vânzare-cumpărare, această probă nu este hotărâtoare.

Astfel, o atare probă este menită să ateste că vânzătorul fusese înștiințat, anterior încheierii contractelor, că moștenitorii foștilor proprietari ai imobilului au inițiat demersuri pentru redobândirea proprietății.

Or, instanța a reținut că cei care nu au avut cunoștință despre aceste demersuri au fost chiriașii cumpărători; în această situație, instanța a desprins concluzia că aceștia au acționat cu bună-credință și a înlăturat susținerea reclamanților referitoare la pretinsa complicitate la fraudă a părților contractante.

Criticile prin care recurenții tind la reținerea unei alte situații de fapt decât cea din decizia atacată, printr-o reinterpretare a probelor administrate, nu pot face obiect de analiză în recurs, deoarece nu se încadrează în dispozițiile art. 304 C. proc. civ., în redactarea în vigoare la data pronunțării deciziei.

Astfel, Înalta Curte poate verifica numai dacă, în raport de situația de fapt reținută, s-a produs vreo încălcare a legii, care să atragă incidența dispozițiilor art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

Ceea ce a reținut instanța de apel este faptul că, la data încheierii contractelor de vânzare-cumpărare, chiriașii cumpărători nu au avut cunoștință despre existența vreunui demers din partea reclamanților în vederea redobândirii imobilului care a aparținut autorilor lor.

Cum Legea nr. 112/1995 prevedea posibilitatea cumpărării de către chiriași a imobilelor preluate de stat, care nu se restituiau în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestuia, pârâții au acționat cu bună-credință la momentul contractării.

Faptul că, ulterior, prin hotărâre judecătorească, s-a stabilit că imobilul a fost preluat de stat fără titlu nu influențează atitudinea subiectivă a părților din momentul încheierii contractelor.

Prin urmare, neexistând rea-credință și complicitate la fraudă a cumpărătorilor, în mod legal instanțele au menținut contractele de vânzare-cumpărare.

Pentru aceste considerente, Înalta Curte a menținut decizia și, în baza art. 312 C. proc. civ., a respins recursul ca nefondat.



## §14. Contestație în anulare

### 125. Eroare materială. Buna-credință apreciată în raport de clauza contractuală prin care cumpărătorii l-au exonerat de răspundere pentru evicțiune pe vânzători. Neincidența art. 318 C. proc. civ.

C. proc. civ., art. 318

**Dacă instanța de recurs a reținut greșit clauza contractuală prin care cumpărătorii l-au exonerat pe vânzător de evicțiune și astfel reaua-credință a acestora la încheierea actului juridic, această greșeală nu poate fi constatată și remediată pe calea extraordinară de atac a contestației în anulare, deoarece nu poate fi calificată ca fiind o eroare materială, ci o greșeală de interpretare a probelor și reținere a situației de fapt.**

*Î.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 5436 din 2 iunie 2006*

Din analiza lucrărilor existente la dosar, Curtea a reținut următoarele:

Prin decizia civilă nr. 5750 din 30 iunie 2005, Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția civilă și de proprietate intelectuală, a respins ca nefondate cererea de retract litigios formulată de pârâtele B.S. și B.O., precum și recursurile declarate de aceleași pârâte și de pârâtul Municipiul București, prin Primarul General, împotriva deciziei civile nr. 157 din 2 aprilie 2003 pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă.

La data de 7 iulie 2005, împotriva acestei decizii a formulat contestație în anulare recurenta B.S.

În motivarea contestației, contestatoarea a arătat că dezlegarea dată pricinii de instanța de recurs este rezultatul unei greșeli materiale, în sensul art. 318 alin. (1) C. proc. civ.

În dezvoltarea acestui motiv, contestatoarea a susținut că, prin eroare materială și în contra dovezilor existente la dosar, judecătorii recursului au reținut că B.I. și B.O. au cumpărat apartamentul litigios de la SC H.N. SA, exonerând pe vânzător de garanția pentru evicțiune și, pe cale de consecință, au ajuns la concluzia greșită că cei doi cumpărători nu au fost de bună-credință.

Greşeala provine din aceea că, deşi în redactarea tipizată a contractului de vânzare-cumpărare se află clauza prin care vânzătorul nu-şi asumă garanţia pentru evicţiune, există şi menţiunea expresă că respectiva clauză este anulată şi, deci, nu face parte din convenţie.

Judecătorii recursului au dat o dezlegare greşită capătului de cerere privind calitatea de cumpărători de bună-credinţă a recurenţilor, ca urmare a unei greşeli materiale.

La data de 8 iulie 2005 a formulat contestaţie în anulare şi recurenta B.O., invocând acelaşi motiv, respectiv săvârşirea de către judecători a unei erori materiale, care a dus la o dezlegare greşită a pricinii, în sensul prevăzut de art. 318 C. proc. civ.

Greşeala materială constă, în opinia contestatoarei, în aceea că, în contra probelor existente la dosar, instanţa a reţinut că recurenta şi soţul său au cumpărat apartamentul în litigiu, exonerând pe vânzător de evicţiune, deşi se menţionase expres în contract că respectiva clauză fusese anulată.

Având în vedere strânsa legătură dintre cele două contestaţii în anulare, Înalta Curte a admis cererea de conexare a acestora, în temeiul art. 164 alin. (1) C. proc. civ.

Intimaţii E.F.L., O.I. şi C.I. nu au depus la dosar întâmpinare, dar cu ocazia dezbaterilor au solicitat respingerea contestaţiilor în anulare ca nefondate.

Ambele contestaţii în anulare au fost respinse, pentru următoarele considerente:

Într-adevăr, instanţa de recurs şi-a întemeiat soluţia prin care a respins recursurile şi a menţinut hotărârea de anulare a contractului nr. 580/1996 încheiat de soţii B. cu SC H.N. SA, printre altele, pe considerentul că cei doi cumpărători au fost de rea-credinţă la încheierea contractului.

Reaua-credinţă a cumpărătorilor a fost dedusă din împrejurarea că au înţeles să exonereze pe vânzător de garanţia pentru evicţiune, dar şi din aceea că, prin minime diligenţe, şi anume prin cercetarea registrului de transcripţiuni şi inscripţiuni, ar fi putut afla că imobilul constituie proprietatea privată a altor persoane, respectiv a reclamanţilor.

Dacă, aşa cum au susţinut contestatoarele, instanţa de recurs a reţinut greşit existenţa clauzei contractuale prin care cumpărătorii au exonerat pe vânzător de evicţiune, această greşeală nu ar putea fi constatată şi nici remediată pe calea extraordinară de atac a contestaţiei în anulare, deoarece nu ar putea fi calificată ca fiind o greşeală materială, ci o greşeală în interpretarea probelor şi reţinerea situaţiei de fapt.



Pe de altă parte, aşa cum corect au susţinut intimaţii, o atare greşeală nu ar fi nici determinantă în pronunţarea soluţiei, deoarece reaua-credinţă a cumpărătorilor a fost dedusă de instanţă nu doar din existenţa clauzei exoneratoare de răspundere pentru evicţiune, ci şi din lipsa minimelor diligenţe la care erau obligate părţile în aflarea situaţiei juridice a imobilului ce făcea obiectul contractului.

Nefiind întrunite cerinţele art. 318 teza I C. proc. civ., Înalta Curte a respins contestaţiile în anulare ca nefondate.

## 126. Contestaţie în anulare. Motive de recurs necercetate. Condiţii

C. proc. civ., art. 318

**Contestaţia în anulare reglementată de art. 318 teza a II-a C. proc. civ. vizează nepronunţarea asupra unor motive de recurs.**

**Nu sunt întrunite cerinţele textului procedural, în condiţiile în care pretinsele motive necercetate (printre care unele vizând buna-credinţă) nu reprezintă decât argumente aduse în sprijinul motivelor invocate de către recurenţi, care au fost analizate sintetic în decizia contestată.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 9108 din 10 noiembrie 2005*

La 7 august 2002, reclamanţii S.M. şi W.L.E. au chemat în judecată pe pârâţii Municipiul Braşov, prin Primar, SC R. SRL Braşov, Consiliul Judeţean Braşov, G.P.P. şi G.S., solicitând:

– constatarea preluării abuzive, fără titlu, a imobilului situat în Braşov, înscris în CF 25230 Braşov, nr. top 13898/6573/1/d/1;

– constatarea nulităţii absolute a deciziei nr. 395 din 13 mai 1989, emisă de fostul Consiliu popular al judeţului Braşov, precum şi a contractului de înstrăinare nr. 20597 din 29 octombrie 1996, încheiat între SC R. SRL Braşov şi pârâţii persoane fizice, ambele acte având ca obiect imobilul sus menţionat;

– restabilirea situaţiei anterioare, în sensul radierii Statului Român şi pârâţilor G.P.P. şi G.S. de sub B 13, 14, 15 şi reînscrierii reclamanţilor în CF;

– obligarea pârâților la predarea imobilului.

În motivarea acțiunii, precizată la 24 februarie 2003 și întemeiată pe art. 480, art. 948 și urm. C. civ., art. 1 din Legea nr. 112/1995, art. 12 din H.G. nr. 20/1996 și art. 2 și art. 46 din Legea nr. 10/2001, reclamanții au susținut că:

– imobilul în discuție, proprietatea lor, a fost preluat abuziv și fără titlu de Statul Român, prin decizia nr. 395/1989;

– decizia menționată este lovită de nulitate absolută, deoarece nu le-a fost comunicată și prezintă vicii, fiind lipsită de consimțământ (în referire la preluarea cu plată) și de cauză;

– actul ulterior de înstrăinare este, de asemenea, lovit de nulitate absolută, pentru că imobilul nu intră sub incidența Legii nr. 112/1995, iar pârâții cumpărători erau de rea-credință, participând, în calitate de intervenienți, la procesul de revendicare început în anul 1993.

Judecătoria Brașov, prin sentința civilă nr. 8560 din 13 octombrie 2003, a admis în parte acțiunea precizată și, drept consecință:

– a constatat că imobilul în discuție a fost preluat abuziv în baza Decretului nr. 223/1974, fără titlu;

– a constatat nulitatea absolută a deciziei nr. 395/1989 emisă de fostul Consiliu popular al județului Brașov și contractului de vânzare-cumpărare nr. 20597/1996, încheiat de SC R. SRL Brașov cu pârâții persoane fizice;

– a dispus restabilirea situației anterioare în CF, în sensul radierii pârâților G.P.P. și G.S. și a Statului Român de sub B 13, 14, 15 și intabulării reclamanților;

– i-a obligat pe pârâții G.P.P. și G.S. să lase reclamanților, în deplină proprietate și posesie, imobilul revendicat.

Totodată, instanța a respins cererea reclamanților, în contradictoriu cu pârâtul Municipiul Brașov, prin Primar, de constatare a nulității absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 10597/1996, ca fiind formulată împotriva unei persoane fără calitate procesuală pasivă.

S-a reținut că:

– Decretul nr. 223/1974, invocat la preluarea imobilului de către Statul Român, era contrar art. 36 din Constituția în vigoare în anul 1989, art. 17 din Declarația Universală a Drepturilor Omului și art. 481 C. civ., astfel că nu poate constitui titlu valabil, în înțelesul art. 6 din Legea nr. 213/1998;

– decizia nr. 395/1989, de preluare a imobilului, este lovită de nulitate absolută, deoarece nu a fost comunicată reclamantului S.M., iar obligația comunicării acestui act subzista și în ipoteza neindicării domiciliului din străinătate al destinatarului;



– pârâții G.P.P. și G.S. cunoșteau condițiile în care a fost preluat imobilul și împrejurarea că restituirea acestui bun a fost solicitată de proprietari, având calitatea de intervenienți în procesul de revendicare;

– reaua-credință a pârâților dobânditori atrage nulitatea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului, conform art. 46 alin. (2) din Legea nr. 10/2001;

– pe parcursul procesului, respectiv la 20 ianuarie 2003, a fost admisă excepția lipsei calității procesuale pasive a pârâtului Municipiul Brașov, prin Primar, în referire la capătul de cerere având ca obiect constatarea nulității absolute a contractului de înstrăinare;

– potrivit art. 2 din Legea nr. 10/2001, reclamanții și-au păstrat calitatea de proprietari, astfel că, în temeiul art. 1 din Primul protocol adițional la Convenția europeană a drepturilor omului și art. 480 C. civ., se impune ca pârâții G.P.P. și G.S. să fie obligați să lase acestora imobilul în deplină proprietate și posesie.

Curtea de Apel Brașov, Secția civilă, prin decizia nr. 545 din 26 mai 2004, a respins, ca nefondate, apelurile declarate de pârâții Municipiul Brașov, prin Primar, SC R. SRL Brașov, G.P.P., G.S. și Consiliul Județean Brașov, reținând că:

– prima instanță a respins corect excepția autorității de lucru judecat, deoarece speța are ca obiect constatarea nulității absolute a deciziei nr. 395/1989, emisă de fostul Consiliul popular al județului Brașov, iar în celălalt dosar reclamanții au solicitat anularea aceluiași act, pentru alte motive;

– preluarea imobilului de către stat a fost abuzivă, întrucât Decretul nr. 223/1974 era contrar Pactului internațional cu privire la drepturile civile și politice, ratificat de România prin Decretul nr. 212/1974;

– analiza făcută Decretului nr. 223/1974 de către instanța de fond nu constituie o depășire a atribuțiilor și limitelor puterii judecătorești, pentru că posibilitatea unei asemenea examinări a fost creată de legiuitor prin Legea nr. 213/1998;

– pârâții G.P.P. și G.S. au participat la procesul de revendicare intentat de reclamanți în anul 1993 și, ca atare, nu au fost de bună-credință la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Înalta Curte de Casație și Justiție, Secția civilă, prin decizia nr. 543 din 27 ianuarie 2005, a respins, ca nefondate, recursurile

declarate de pârâţii Municipiul Braşov, prin Primar, SC R. SRL Braşov, G.P.P. şi G.S., cu motivarea că:

– examinarea, de către instanţe, a validităţii titlurilor statului, de preluare a unor imobile, a fost recunoscută expres de Legea nr. 213/1998 şi nu constituie, aşadar, un exces de putere;

– prezumţia de bună-credinţă a pârâţilor G.P.P. şi G.S. a fost răsturnată de probele administrate în cauză, din care rezultă că, la data achiziţionării apartamentului în discuţie, aceştia cunoşteau situaţia lui juridică reală (ca urmare a participării lor, în calitate de intervenienţi, la un proces de revendicare, pornit de reclamanţi) şi, mai mult, şi-au asumat riscul evicţiunii, stipulat expres printr-o clauză contractuală;

– buna-credinţă a pârâţilor G.P.P. şi G.S. nu ar putea fi reţinută nici în raport de dispoziţiile art. 33 din Decretul-lege nr. 115/1938 (reluate în art. 34 din Legea nr. 7/1996), deoarece persoana care dobândeşte un drept real nu se poate prevala de cuprinsul cărţii funciare dacă a cunoscut, pe altă cale, despre inexactitatea înscrierii.

La 31 mai şi 2 iunie 2005, pârâţii Municipiul Braşov, prin Primar, respectiv G.P.P. şi G.S. şi SC R. SRL Braşov au formulat, separat, contestaţii în anulare împotriva ultimei hotărâri, solicitând desfiinţarea acesteia, rejudecarea recursurilor şi respingerea acţiunii.

În motivarea contestaţiilor, întemeiate pe art. 318 C. proc. civ., contestatorii au susţinut un motiv comun, şi anume omisiunea instanţei de recurs de a se pronunţa asupra excepţiei privind admisibilitatea acţiunii în revendicare promovate ulterior adoptării Legii nr. 10/2001, invocată din oficiu, conform art. 306 alin. (2) C. proc. civ.

De asemenea, contestatorii au susţinut că instanţa de recurs nu a cercetat motivele lor de casare cu privire la:

– valabilitatea titlului statului în raport de situaţia distinctă a celor doi reclamanţi; neatacarea hotărârii nr. 841/1999 prin care Comisia constituită conform Legii nr. 112/1995 a respins cererea reclamanţilor, de restituire a imobilului; buna-credinţă a pârâţilor G.P.P. şi G.S., bazată pe înscrierile din cartea funciară, în care statul figura ca proprietar la data înstrăinării; existenţa unei hotărâri judecătoreşti irevocabile de recunoaştere a valabilităţii titlului statului; împrejurarea că Legea nr. 213/1998 este posterioară Legii nr. 112/1995, care caracterizează drept valabil titlul de preluare în temeiul Decretului nr. 223/1974; necontestarea de către reclamanţi a deciziei de preluare, conform Legii nr. 1/1967 sau Legii nr. 29/1990 (Municipiul Braşov, prin Primar);



– valabilitatea deciziei de preluare în raport de cadrul legislativ existent în acel moment (anul 1989); inadmisibilitatea analizării constituţionalităţii Decretului nr. 223/1974 de către instanţele judecătoreşti, o asemenea examinare constituind atributul exclusiv al Curţii Constituţionale; neanalizarea titlului statului prin prisma Legii nr. 213/1998; efectele hotărârii judecătoreşti irevocabile prin care s-a constatat valabilitatea titlului statului pentru partea din imobil preluată cu plată; situaţia juridică diferită a imobilului în raport de fiecare reclamant; buna-credinţă a pârâţilor G.P.P. şi G.S. (SC R. SRL Braşov);

– împrejurarea că preluarea cotei reclamantei W.L.E. s-a făcut la cererea acesteia, cu plata cuvenitelor despăgubiri, iar preluarea cotei reclamantului S.M. (plecat ilegal din ţară în anul 1986), s-a realizat la solicitarea soţiei sale; încălcarea dispoziţiilor pct. 1.4 lit. B) pct. 1 teza a doua din H.G. nr. 498/2003 (G.P.P. şi G.S.).

Cele trei contestaţii au fost conexate în şedinţa publică din 20 octombrie 2005, potrivit art. 164 C. proc. civ., iar intimaţii-reclamanţi au susţinut, în apărare, că:

– două contestaţii, respectiv cele formulate de Municipiul Braşov şi pârâţii G.P.P. şi G.S. ar fi tardive;

– toate contestaţiile sunt nefondate, deoarece instanţa de recurs a cercetat toate motivele invocate de recurenţi şi nu era obligată să se pronunţe asupra motivului pus în dezbaterea părţilor din oficiu.

Prima apărare este nefondată, deoarece:

– decizia atacată nu este susceptibilă de executare silită;

– intimaţii-reclamanţi nu au făcut dovadă că, în raport de data sesizării instanţei cu prezenta contestaţie (31 mai şi 2 iunie 2005), pârâţii-contestatori Municipiul Braşov, respectiv G.P.P. şi G.S. ar fi luat cunoştinţă de hotărârea atacată într-un termen mai scurt de 15 zile.

Motivul comun formulat de contestatori este fondat, pentru că:

– deşi a respins recursurile, ultima instanţă nu s-a pronunţat asupra excepţiei referitoare la inadmisibilitatea acţiunii în revendicare, pusă în discuţie din oficiu, conform art. 306 alin. (2) C. proc. civ.;

– această excepţie constituia un posibil motiv de modificare sau casare a deciziei Curţii de Apel Braşov, astfel că, potrivit art. 318 alin. (1) teza a II-a C. proc. civ., omisiunea pronunţării atrage anularea hotărârii instanţei de recurs;

– susţinerile în sens contrar ale intimaţilor-reclamanţi, în sprijinul cărora se invocă decizia nr. 1397/1978 a fostului Tribunal Suprem, sunt neîntemeiate, decizia menţionată (publicată în C.D. 1978, p. 279)

statuând că instanţa de recurs nu este obligată să ridice, din oficiu, motive de casare şi, implicit, să se pronunţe asupra acestora.

Celelalte critici din contestaţiile în anulare sunt însă nefondate, deoarece pretinsele motive necercetate de instanţa de recurs reprezintă, în realitate, argumente aduse în sprijinul motivelor propriu-zise invocate de recurenţi, care au fost analizate sintetic în decizia contestată.

Aşa fiind, conform art. 318 alin. (1) şi art. 320 C. proc. civ., cele trei contestaţii aur fost admise şi s-a anulat ultima hotărâre.

## §15. Revizuire

### 127. Articolul 322 pct. 5 C. proc. civ. Act nou relativ la buna-credinţă reţinută la soluţionarea cauzei

C. proc. civ., art. 322 pct. 5
Legea nr. 112/1995, art. 9 alin. (6)

**Caracterul determinant al unui înscris nu poate fi contestat, din perspectiva art. 322 pct. 5 C. proc. civ., în condiţiile în care instanţa şi-a fundamentat soluţia pe buna-credinţă a pârâtei la data încheierii contractului, iar cunoaşterea conţinutului acestui act – din cuprinsul căruia rezultă că la data înstrăinării imobilului au fost înfrânte dispoziţiile art. 9 alin. (6) din Legea nr. 112/1995 – este cu certitudine aptă de a fi condus la o altă soluţie decât cea pronunţată.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 10250 din 12 decembrie 2006*

Din examinarea lucrărilor dosarului, Curtea a constatat următoarele:

Prin acţiunea formulată la 16 octombrie 2000, reclamanţii N.S., N.M. şi N.F. au solicitat, în contradictoriu cu Statul Român, prin C.G.M.B. – Administraţia Fondului Imobiliar, şi B.I.Ş., obligarea pârâţilor de a le lăsa în deplină proprietate şi posesie apartamentul situat în Bucureşti, str. Pompiliu Eliade nr. 3, etaj 1, sector 1, precum şi a se constata nulitatea absolută a contractului de vânzare-cumpărare nr. 149 – având ca obiect spaţiul revendicat – încheiat la 21 ianuarie 1997.



În motivarea cererii, reclamanţii au arătat că, prin hotărâre irevocabilă (decizia nr. 1184 din 5 aprilie 2000 a Curţii Supreme de Justiţie, Secţia civilă), pârâtul C.G.M.B. a fost obligat să le lase în deplină proprietate şi posesie imobilul din Bucureşti, str. Pompiliu Eliade nr. 3, sector 1, reţinându-se că nemişcătorul a fost preluat de Statul Român fără titlu valabil, întrucât proprietarii N.S., N.M. şi N.F. erau exceptaţi de la naţionalizare, potrivit art. 11 din Decretul nr. 92/1950.

S-a mai arătat că, la 21 ianuarie 1997, pârâta D.A.F.I. a înstrăinat apartamentul către B.I.Ş., în temeiul Legii nr. 112/1995, deşi exista litigiu pe rol referitor la bunul înstrăinat, încălcându-se astfel prevederile art. 1 pct. 1 din H.G. nr. 11/1997.

Învestit cu soluţionarea litigiului, Tribunalul Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin sentinţa nr. 515 din 9 mai 2001, a admis în parte acţiunea şi i-a obligat pe pârâţi să lase reclamanţilor în deplină proprietate şi posesie imobilul, respingând totodată capătul de cerere având ca obiect constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare.

Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin decizia nr. 586/A din 20 decembrie 2001, a respins ca nefondat apelul declarat de pârâta B.I.Ş. şi, admiţând apelul C.G.M.B., a schimbat în parte sentinţa tribunalului, în sensul că a respins şi capătul de cerere referitor la restituirea preţului imobilului, pe temeiul lipsei calităţii procesuale pasive.

A menţinut celelalte dispoziţii ale sentinţei.

Recursul declarat de pârâta B.I.Ş. a fost admis de Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, Secţia civilă, care, prin decizia nr. 5208 din 21 septembrie 2004, a casat hotărârea dată în apel şi a schimbat în parte sentinţa nr. 515 din 9 mai 2001 a Tribunalului Bucureşti, Secţia a II-a civilă, în sensul că a respins şi capătul de cerere având ca obiect revendicarea imobilului – apartamentul din Bucureşti, str. Pompiliu Eliade nr. 3, sector 1.

A menţinut restul dispoziţiilor deciziei curţii de apel şi sentinţei tribunalului.

Pentru a se pronunţa astfel, instanţa supremă a reţinut că, în speţă, prezumţia de bună-credinţă instituită prin dispoziţiile art. 1899 alin. (2) C. civ. nu a fost răsturnată de reclamanţi.

Astfel, faţă de împrejurarea că la momentul înstrăinării bunului nu exista litigiu referitor la acesta, se poate reţine că pârâta a avut con-

vingerea că cel de la care a dobândit imobilul avea toate însuşirile cerute de lege spre a-i putea transmite proprietatea.

Ca atare, cum pârâta are calitatea de posesor proprietar al imobilului, acţiunea în revendicare de drept comun întemeiată pe dispoziţiile art. 480 C. civ. se impune a fi respinsă.

Împotriva acestei ultime hotărâri au formulat cerere de revizuire reclamanţii N.S., N.M. şi N.F. care, invocând temeiul prevăzut de art. 322 pct. 5 C. proc. civ., au susţinut, în esenţă, că, după darea hotărârii, au descoperit un înscris din care rezultă că la data înstrăinării imobilului în litigiu pârâta B.I.Ş. mai deţinea în proprietate un alt apartament compus din două camere, situat în str. Lipova nr. 20, situaţie în care, prin încheierea contractului de vânzare-cumpărare nr. 149 din 21 ianuarie 1997, au fost încălcate prevederile art. 9 din Legea nr. 112/1995, potrivit cărora sunt exceptaţi de la prevederile Legii nr. 112/1995 chiriaşii titulari care au dobândit o locuinţă proprietate personală.

Ca atare, sunt aplicabile în cauză dispoziţiile art. 11 din Legea nr. 112/1995, conform cu care sunt lovite de nulitate absolută actele de înstrăinare încheiate cu încălcarea dispoziţiilor art. 9 alin. (6) din Legea nr. 112/1995.

Cererea de revizuire se priveşte ca fondată, fiind admisă, în considerarea argumentelor ce succed.

Potrivit dispoziţiilor art. 9 alin. (1) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situaţiei juridice a unor imobile cu destinaţia de locuinţe, trecute în proprietatea statului, chiriaşii titulari ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foştilor proprietari sau moştenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a preţului.

Corelativ, alin. (6) al aceluiaşi text dispune că fac excepţie de la prevederile alin. (1) chiriaşii titulari sau membrii familiei lor – soţ, soţie, copii minori – care au dobândit sau înstrăinat o locuinţă proprietate personală după 1 ianuarie 1990, în localitatea de domiciliu.

În speţă, din actul prezentat de revizuienţi (certificatul de moştenitor nr. 92 din 13 august 2003) rezultă că de pe urma defunctului B.N., decedat la data de 5 noiembrie 1995, a rămas un singur moştenitor, respectiv B.I.Ş., în calitate de fiică, în masa succesorală fiind inclus dreptul de proprietate asupra locuinţei din Bucureşti, str. Lipova nr. 20, sector 1.

Ca atare, rezultă cu pregnanţă că la data încheierii actului de vânzare-cumpărare, a cărui nulitate absolută s-a cerut a fi constatată



prin cererea introductivă, respectiv la 21 ianuarie 1997, pârâta B.I.Ş. nu îndeplinea exigenţele legii pentru ca, în calitate de chiriaş, să poată opta în vederea cumpărării apartamentului în litigiu.

Împrejurarea că certificatul de moştenitor, invocat de revizuienţi ca act nou, a fost emis la o dată ulterioară înstrăinării apartamentului, respectiv la 13 august 2003, este lipsită de relevanţă juridică, în condiţiile în care pârâta, în calitate de fiică a defunctului, a avut beneficiul sezinei, chiar de la data deschiderii succesiunii în această calitate – de moştenitor sezinar – putând intra în posesia moştenirii fără îndeplinirea vreunei formalităţi sau dobândirea vreunei aprobări.

Cât priveşte condiţiile pe care trebuie să le îndeplinească înscrisurile doveditoare la care face referire art. 322 pct. 5 teza I C. proc. civ., revizuienţii au făcut dovada că actul invocat, care exista la data judecăţii, a fost descoperit după pronunţarea hotărârii judecătoreşti a cărei retractare s-a solicitat.

Tot astfel, actele ataşate cererii de revizuire atestă împrejurarea că reclamanţii – care au făcut repetate demersuri la Direcţia Generală a Finanţelor Publice de Impozite şi Taxe locale a Sectorului 1 – au fost în imposibilitate de a prezenta înscrisul în instanţa care a pronunţat hotărâre a atacată.

Cât priveşte caracterul determinant al înscrisului descoperit şi invocat în revizuire, acesta nu poate fi contestat, în condiţiile în care instanţa şi-a fundamentat soluţia pe buna-credinţă a pârâtei la data încheierii contractului, cunoaşterea acestui act – din cuprinsul căruia rezultă că la data înstrăinării imobilului au fost înfrânte dispoziţiile art. 9 alin. (6) din Legea nr. 112/1995 – fiind cu certitudine aptă de a fi condus la o altă soluţie decât cea pronunţată.

Aşa fiind, cererea de revizuire a fost admisă, cu consecinţa schimbării în tot a deciziei atacate, în sensul respingerii, ca nefondat, a recursului declarat de pârâta B.I.Ş. împotriva deciziei nr. 586/A din 20 decembrie 2001 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă.

## 128. Articolul 322 pct. 6 C. proc. civ. Condiţii de admisibilitate

C. proc. civ., art. 322 pct. 6

**Potrivit art. 322 alin. (1) pct. 6 C. proc. civ., revizuirea unei hotărâri rămase definitivă în instanţa de apel sau prin neapelare se poate cere dacă statul ori alte persoane juridice de drept**

**public sau de utilitate publică, dispăruţii, incapabilii sau cei puşi sub curatelă sau consiliu judiciar nu au fost apăraţi deloc sau au fost apăraţi cu viclenie de cei însărcinaţi să-i apere.**

**Cea de-a doua ipoteză a textului citat este incidentă în cazul apărării persoanelor determinate de acest text cu viclenie. În această situaţie, reprezentanţii sau apărătorii părţii respective au exercitat apărarea, dar aceasta s-a făcut în mod dolosiv, cu rea-credinţă, împrejurare care a condus la pierderea procesului.**

**Prezenţa consilierului juridic în şedinţa de judecată în care se solicită introducerea în cauză a persoanei juridice pe care o reprezintă, alăturată apărărilor pe parcursul litigiului defavorabile părţii pe care o reprezintă, precum şi datele nereale prezentate conducerii acesteia în scopul de a determina neexercitarea căii de atac se încadrează în textul procedural arătat.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 6395 din 17 noiembrie 2004*

Prin acţiunea înregistrată la data de 28 ianuarie 1998, completată şi precizată ulterior, reclamanta O.R.I. a chemat în judecată pe pârâţii C.G.M.B. şi RA A.P.P.S. pentru ca, prin hotărârea ce se va pronunţa, să se constate dreptul său de proprietate asupra terenului situat în Bucureşti în suprafaţă de 7250 mp şi să fie obligaţi pârâţii să-i lase în deplină proprietate şi liniştită posesie imobilul.

În motivarea acţiunii, reclamanta a arătat că imobilul a fost dobândit în proprietate de A.Ş.D. conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 37475 din 14 noiembrie 1936 de fostul Tribunal Ilfov, Secţia notariat. Potrivit certificatului de moştenitor nr. 1654/1980 eliberat de fostul Notariat de Stat Local al sectorului 1 Bucureşti, reclamanta este singura moştenitoare a cumpărătoarei. Reclamanta a susţinut în acţiune că în anii regimului comunist terenul a fost abuziv preluat de stat, fără bază legală, pentru a crea o zonă de siguranţă în acel cartier al Bucureştiului.

Judecătoria sectorului 1 Bucureşti, prin sentinţa civilă nr. 6741 din 7 mai 1998, a admis acţiunea formulată de reclamantă şi a obligat pe pârâţi să-i lase în deplină proprietate şi posesie terenul în suprafaţă de 7250 mp situat în Bucureşti, B-dul M.E., fosta stradă M., colţ cu Prelungirea R.B., fostă str. P.

Sentinţa a rămas irevocabilă prin decizia nr. 2612 din 12 septembrie 2000 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, decizie



prin care s-a constatat că apelul pârâtei RA A.P.P.S. a fost promovat tardiv.

La data de 18 iunie 1998, pârâta RA A.P.P.S. a formulat cerere de revizuire a sentinţei civile nr. 6741 din 7 mai 1998 pronunţată de Judecătoria sectorului 1 Bucureşti, invocând în drept prevederile art. 322 alin. (1) pct. 2, 5 şi 6 C. proc. civ.

În motivarea cererii de revizuire s-a susţinut că terenul revendicat de reclamantă a intrat cu titlu în proprietatea statului, respectiv prin decizia nr. 60119/1938 a fostului Minister al Lucrărilor Publice şi al Comunicaţiilor, bunul fiind expropriat pentru lucrări de utilitate publică. Înscrisul a fost reţinut cu rea-credinţă de către reclamantă, iar reprezentanţii celor două pârâte nu au depus diligenţe pentru a asigura apărarea cauzei.

După un prim ciclu procesual, Judecătoria sectorului 1 Bucureşti, prin sentinţa nr. 712 din 18 ianuarie 2001, a respins ca neîntemeiată cererea de revizuire, cu motivarea că în cauză nu sunt întrunite motivele prevăzute de art. 322 alin. (1) pct. 2, 5 şi 6 C. proc. civ.

Tribunalul Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin decizia nr. 2415/A din 6 septembrie 2001, a admis apelul revizuientei, a schimbat în tot sentinţa atacată, a admis cererea de revizuire, a modificat în totalitate sentinţa civilă nr. 6741 din 7 mai 1998 a Judecătoriei sectorului 1 Bucureşti şi, în fond, a respins acţiunea în revendicare ca neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel, tribunalul a motivat că RA A.P.P.S., în calitate de reprezentantă a statului, a fost apărată în procesul de fond cu viclenie de consilierul său juridic, în speţă fiind incidente dispoziţiile art. 322 pct. 6 C. proc. civ. În ceea ce priveşte fondul pricinii, instanţa de apel a reţinut că terenul a fost expropriat cu o justă şi prealabilă despăgubire, astfel încât bunul a trecut în mod valabil în proprietatea publică a statului încă din anul 1938.

Soluţia de admitere a cererii de revizuire a fost menţinută de Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, care, prin decizia nr. 492 din 15 februarie 2002, a respins ca nefondat recursul declarat de reclamanta O.R.I.

Împotriva hotărârilor pronunţate în revizuire de instanţele de apel şi de recurs, la data de 10 februarie 2003, în temeiul art. 330 pct. 2 C. proc. civ., a declarat recurs în anulare Procurorul General al Parchetului de pe lângă Curtea Supremă de Justiţie, care a susţinut că hotărârile atacate au fost date cu încălcarea esenţială a legii, ceea ce a

determinat o soluționare greșită a cauzei pe fond, fiind, totodată, și vădit netemeinice.

Într-un prim motiv al recursului în anulare s-a afirmat că în cauză nu sunt întrunite condițiile cerute de art. 322 pct. 6 C. proc. civ., din moment ce la termenul la care s-au pus concluzii pe fond consilierul juridic al revizuientei a fost prezent, a pus concluzii și a cerut amânarea pronunțării pentru a depune concluzii scrise, care au fost înregistrate la data de 6 mai 1998. Nici apărarea cu viclenie nu poate fi reținută, deoarece aceasta constă în manopere dolosive care să fi determinat, în mod evident, pierderea procesului.

Într-un al doilea motiv de casare s-a susținut neîntrunirea cerințelor prevăzute de art. 322 pct. 2 C. proc. civ. referitoare la faptul că instanța de fond nu s-ar fi pronunțat cu privire la cererea de constatare a dreptului de proprietate al reclamantei. Admiterea unei acțiuni în revendicare se întemeiază implicit pe constatarea dreptului de proprietate al reclamantului asupra imobilului, fără a fi necesară formularea unui capăt de cerere în acest sens.

Într-un ultim motiv al recursului în anulare s-a afirmat că cererea de revizuire nu putea fi primită nici în temeiul art. 322 pct. 5 C. proc. civ., întrucât înscrisurile invocate de revizuientă, respectiv decizia nr. 60119/1938 a fostului Minister al Lucrărilor Publice și Comunicațiilor și adresa nr. 2295 din 20 martie 1998 a Direcției de Evidență a Populației nu au fost reținute de partea potrivnică, iar nedepunerea lor nu s-a datorat unei împrejurări mai presus de voința părților.

S-a solicitat admiterea recursului în anulare, casarea hotărârilor date în recurs și în apel și menținerea sentinței prin care s-a respins cererea de revizuire.

Recursul în anulare nu este fondat.

Reclamanta O.R.I. a învestit la data de 28 ianuarie 1998 Judecătoria sectorului 1 București (dosar nr. 1526/1998) cu o acțiune în revendicarea terenului în suprafață de 7250 mp, situat în București, chemând în judecată numai pe pârâtul C.G.M.B., cu afirmația că nemișcătorul care a fost dobândit în proprietate de antecesoarea reclamantei ar fi fost preluat de stat fără o bază legală, în timpul regimului comunist, pentru a se crea o zonă de siguranță a cartierului unde este situat bunul.

După ce s-a administrat proba cu înscrisurile furnizate de reclamantă și s-a efectuat o expertiză tehnică de identificare a terenului, cauza s-a judecat în fond la data de 12 martie 1998 (încheierea din dosarul amintit), fiind amânată pronunțarea la data de 19 martie 1998. La această din urmă dată, instanța a dispus repunerea pe rol a cauzei pentru a se solicita de la pârâtul C.G.M.B. relații cu privire la situația juridică a terenului, acordându-se termen în acest sens la data de 30 aprilie 1998.



La termenul din 30 aprilie 1998, reclamanta O.R.I. a formulat o cerere completatoare prin care a chemat în judecată în calitate de pârâtă și pe RA A.P.P.S., cu motivarea că terenul revendicat face parte dintr-un teren mai mare, în suprafață de 62.000 mp și care se află în administrarea acestei regii autonome în baza H.G. nr. 639/1995, republicată în anul 1996.

Potrivit încheierii de ședință din 30 aprilie 1998 (dosar nr. 1526/1998 al Judecătoriei sectorului 1), după ce reclamanta a depus completarea de acțiune, „RA A.P.P.S., prin consilier juridic, este prezentă în sală. Apărătorul pârâtei RA A.P.P.S. depune delegația și actele". Conform aceleiași încheieri, cauza s-a judecat din nou în fond, consilierul juridic al RA A.P.P.S. „lasă la aprecierea instanței soluția" și a cerut termen de pronunțare pentru a depune note scrise.

Prin notele scrise depuse de RA A.P.P.S. la data de 6 mai 1998, sub semnătura aceluiași consilier juridic, s-a afirmat „că nu se cunoaște temeiul juridic al trecerii în proprietatea statului a terenului revendicat prin acțiune" și s-a solicitat doar pronunțarea unei hotărâri legale și temeinice.

După ce Judecătoria sectorului 1 București a admis acțiunea în revendicare, la data de 2 iunie 1998, consilierul juridic a întocmit o notă către directorul general al regiei în care a arătat, printre altele, că „având în vedere practica judiciară în materia revendicării terenurilor, faptul că Statul Român nu are titlu cu privire la terenul în cauză și faptul că acest teren este liber de construcții, atacarea hotărârii judecătorești cu apel face puțin probabil ca această hotărâre judecătorească să fie desființată". În finalul notei adresate conducerii regiei, consilierul juridic arată că „față de această situație, vă rugăm să dispuneți dacă nu se face apel și, în acest caz, să semnați prezenta notă".

Inițial, directorul general al regiei autonome a semnat nota întocmită de consilierul juridic, dar ulterior, aflând situația juridică a terenului, a dispus apelarea sentinței de retrocedare a terenului, apel care însă a fost respins ca tardiv prin decizia nr. 2612 din 12 septembrie 2000 a Curții de Apel București, Secția a III-a civilă.

În realitate, cu referire la terenul revendicat de reclamantă, s-a constatat că prin Deciziunea nr. 60110 din 19 iulie 1938 emisă de fostul Minister al Lucrărilor Publice şi al Comunicaţiilor, în aplicarea Înaltului Decret Legal nr. 2030 din 11 iulie 1933, prin care lucrările de asanare a Lacului Floreasca au fost declarate de utilitate publică, bunul, alături de alte terenuri învecinate, a fost expropriat din proprietatea lui A.D., autoarea reclamantei, care prin Hotărârea nr. 618/1937 a aceluiaşi minister a primit o justă şi prealabilă despăgubire, ca echivalent al nemişcătorului declarat de utilitate publică.

Potrivit art. 322 alin. (1) pct. 6 C. proc. civ., revizuirea unei hotărâri rămase definitivă în instanţa de apel sau prin neapelare se poate cere dacă statul ori alte persoane juridice de drept public sau de utilitate publică, dispăruţii, incapabilii sau cei puşi sub curatelă sau consiliu judiciar nu au fost apăraţi de loc sau au fost apăraţi cu viclenie de cei însărcinaţi să-i apere.

Conform doctrinei, cea de-a doua ipoteză a textului citat este incidentă în cazul apărării persoanelor determinate de acest text cu viclenie. În această situaţie, reprezentanţii sau apărătorii părţii respective au exercitat apărarea, dar aceasta s-a făcut în mod dolosiv, cu rea-credinţă, împrejurare care a condus la pierderea procesului.

Deşi uzual prin viclenie se înţelege şiretenie, falsitate, ipocrizie, făţărnicie etc., în drept, viclenia presupune întreprinderea de acte frauduloase cu intenţia de a facilita obţinerea unui beneficiu nemeritat ori ilegal de către o persoană şi, implicit, de a o vătăma patrimonial pe alta.

În speţă, deşi reclamanta, iniţial, a chemat în judecată în calitate de pârât C.G.M.B., după repunerea pe rol a cauzei, a cerut introducerea în proces, în aceeaşi calitate, a societăţii care avea în administrare terenul statului, respectiv RA A.P.P.S., adică a persoanei juridice care stăpânea efectiv bunul. La termenul sorocit după repunerea pe rol, cu toate că această din urmă regie nu a fost citată în cauză, presupunându-se, deci, că nu avea cunoştinţă de proces, s-a prezentat totuşi în numele ei consilierul juridic cu împuternicire scrisă, pregătită din timp, în care erau menţionate numărul de dosar şi instanţa, deşi litigiul se găsea la termenul la care reclamanta tocmai a cerut introducerea în cauză a regiei.

Prezenţa consilierului juridic cu delegaţie de reprezentare a regiei autonome pentru dosarul respectiv, în condiţiile în care în acel moment reclamanta a cerut chemarea regiei în judecată, nu a putut fi întâmplătoare, aceasta demonstrând existenţa unei conivenţe, de natura dolului contractual, între reclamantă şi consilierul juridic al regiei.



Dar actele de viclenie ale consilierului juridic nu s-au oprit aici. Astfel, după dezbaterea orală a procesului, consilierul juridic a cerut amânarea pronunţării pentru a depune concluzii scrise, creând astfel impresia ori aparenţa unei documentări în privinţa procesului în scopul de a fi cât mai persuasiv în faţa instanţei. În realitate, din lectura concluziilor scrise, rezultă că reprezentantul regiei a negat dreptul statului asupra bunului, deşi printr-o simplă documentare ori informare trebuia să cunoască faptul că nemişcătorul a fost expropriat în condiţii de deplină legalitate, într-o perioadă în care capitala a fost supusă unui proces de sistematizare, urbanizare şi modernizare, care nu a avut nimic comun cu abuzurile comise în timpul regimului comunist asupra proprietarilor de imobile.

Desigur că reprezentantului regiei pârâte, ca oricărui reprezentant judiciar, trebuie să i se recunoască o anumită libertate de acţiune, dar o atare libertate se cuvine să cunoască o limită: nu se poate admite consilierului juridic să compromită patrimonial tocmai pe cel care l-a angajat să-l apere, prin comiterea de acte viclene. Dovada în acest sens o constituie nota întocmită de consilierul juridic la 2 iunie 1998 şi adresată conducerii regiei, în care a prezentat date nereale cu referire la situaţia juridică a terenului, în scopul de a determina neapelarea sentinţei şi, implicit, pentru ca reclamanta să beneficieze în mod nelegitim de un bun pe care nu îl putea moşteni de la autoarea sa.

Faţă de cele ce preced, s-a observat că, prin respectarea textului citat, instanţele de apel şi de recurs au admis cererea de revizuire şi, având în vedere această constatare, care face inutilă cercetarea şi a celorlalte motive ale recursului în anulare, atare recurs a fost respins ca nefondat.

## 129. Articolul 322 pct. 7 C. proc. civ. Condiţii de admisibilitate. Neinvocarea în cadrul celui de-al doilea litigiu a autorităţii de lucru judecat

C. proc. civ., art. 322 pct. 7

**Potrivit art. 322 pct. 7 C. proc. civ., se poate exercita calea de atac a revizuirii atunci când există hotărâri potrivnice date de instanţe de acelaşi grad sau de grade deosebite în una şi aceeaşi pricină, între aceleaşi persoane, având aceeaşi calitate.**

**O condiție de admisibilitate pentru exercitarea acestei căi de atac este reprezentată de necesitatea ca în cel de-al doilea proces să nu se fi invocat excepția autorității de lucru judecat față de un proces anterior sau, dacă a fost invocată, instanța să fi omis să se pronunțe asupra ei. Dacă instanța sesizată cu cea de-a doua acțiune a respins excepția autorității de lucru judecat, această apărare nu mai poate fi reiterată pe calea revizuirii, deoarece s-ar opune tocmai puterea de lucru judecat a hotărârii date asupra acesteia.**

**În condițiile în care excepția autorității de lucru judecat, determinată de analizarea bunei-credințe cu ocazia soluționării primului litigiu, a fost soluționată pe parcursul celui de-al doilea, nu mai poate fi reinvocată ca motiv de revizuire în temeiul art. 322 pct. 7 C. proc. civ.**

*I.C.C.J, Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 2014/2007*

Prin cererea înregistrată pe rolul Înaltei Curți de Casație și Justiție, Secția civilă și de proprietate intelectuală, revizuienții M.D, M.E., F.C., F.E., P.M., P.E.D. au chemat în judecată pe intimații B.R., SC H.N. SA și Municipiul București, prin Primarul General, solicitând revizuirea deciziei nr. 783 din 27 aprilie 2005, pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, invocându-se dispozițiile art. 322 pct. 7 C. proc. civ.

În motivarea cererii s-au arătat următoarele:

Hotărârea a cărei revizuire se solicită a fost pronunțată în condițiile în care existau hotărâri definitive și irevocabile, soluționate anterior între aceleași părți și având același obiect și aceeași cauză.

Revizuienții M.D. și M.E. au fost chemați în judecată de către intimatul B.R pentru constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat de revizuienți cu Primăria Municipiului București. Decizia nr. 610 din 25 februarie 2002, pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a II-a civilă, prin care s-a soluționat cauza a fost desființată pe calea recursului în anulare, prin decizia nr. 4632 din 22 iunie 2004, pronunțată de Înalta Curte de Casație și Justiție.

Revizuienții F.C. și F.E. au fost chemați în judecată de către același intimat pentru constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat de revizuienți cu Primăria Municipiului București. cauza a fost soluționată de Judecătoria sectorului 1 București, prin sentința civilă nr. 14310 din 5 septembrie 2000, definitivă și irevocabilă prin decizia nr. 1929 din 27 iunie 2001 a Curții de Apel București, Secția a III-a civilă.



Revizuienții P.E.D. și P.M. au fost chemați în judecată de către același intimat pentru constatarea nulității contractului de vânzare-cumpărare încheiat de revizuienți cu Primăria Municipiului București. Cauza a fost soluționată prin sentința civilă nr. 6516 din 12 iunie 2001, pronunțată de Judecătoria sectorului 1 București, definitivă prin decizia civilă nr. 3583 din 12 decembrie 2001, pronunțată de Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, și irevocabilă prin nerecurare.

Asupra cererii de revizuire, Înalta Curte a constatat următoarele:

Potrivit art. 322 pct. 7 C. proc. civ., se poate exercita calea de atac a revizuirii atunci când există hotărâri potrivnice date de instanțe de același grad sau de grade deosebite în una și aceeași pricină, între aceleași persoane, având aceeași calitate.

O condiție de admisibilitate pentru exercitarea acestei căi de atac este reprezentată de necesitatea ca în cel de-al doilea proces să nu se fi invocat excepția autorității de lucru judecat față de un proces anterior sau, dacă a fost invocată, instanța să fi omis să se pronunțe asupra ei. Dacă instanța sesizată cu cea de-a doua acțiune a respins excepția autorității de lucru judecat, această apărare nu mai poate fi reiterată pe calea revizuirii, deoarece s-ar opune tocmai puterea de lucru judecat a hotărârii date asupra acesteia.

În procesul în care s-a pronunțat decizia atacată pe calea revizuirii, într-un prim ciclu procesual, cauza a fost soluționată pe excepția autorității de lucru judecat, prin sentința civilă nr. 991 din 31 ianuarie 2003, pronunțată de Judecătoria sectorului 1 București. S-a reținut că pârâții au fost chemați în judecată de către reclamat anterior, în cadrul unor dosare privind apartamente din același imobil, pricini în care au fost pronunțate hotărâri definitive și irevocabile.

Excepția autorității de lucru judecat a fost invocată prin întâmpinare de către revizuienții din cauza de față (pârâți în acel litigiu), în raport de deciziile nr. 610 din 25 februarie 2002 și nr. 1929 din 12 decembrie 2001 pronunțate de Curtea de Apel București, și sentința civilă nr. 6516 din 12 iunie 2001, pronunțată de Judecătoria sectorului 1 București.

Decizia civilă nr. 1352 din 23 iunie 2003, pronunțată de Tribunalul București, Secția a III-a civilă, prin care s-a respins ca nefundat apelul reclamantului B.R (intimat în cauza de față) împotriva sentinței civile nr. 991 din 31 ianuarie 2003 a Judecătoriei sectorului 1 București și prin care s-a reținut că în speță există tripla identitate pentru a

se reține autoritatea de lucru judecat, a fost casată prin decizia nr. 2232 din 23 octombrie 2003, pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, prin care s-a anulat și sentința primei instanțe, reținându-se cauza pentru evocarea fondului.

Pentru a hotărî astfel, curtea de apel a reținut că acțiunea (care a fost soluționată în final prin decizia supusă revizuirii) a fost introdusă la data de 9 august 2002, după intrarea în vigoare a Legii nr. 10/2001, fiind întemeiată pe dispozițiile art. 46 din lege. S-a mai reținut că s-a solicitat verificarea legalității contractelor de vânzare-cumpărare ale pârâților în raport de dispozițiile Legii nr. 10/2001, care este o lege specială, ceea ce nu s-a solicitat în litigiile anterioare. Prin urmare, s-a reținut că în mod greșit instanțele anterioare au soluționat acțiunea pe excepție, nefiind întrunite cerințele art. 1201 C. civ.

Constatând, prin urmare, că în cel de-al doilea proces s-a discutat excepția autorității de lucru judecat față de litigiile anterioare, excepție respinsă în mod irevocabil, Înalta Curte a constatat că nu este întrunită condiția de admisibilitatea arătată mai sus pentru exercitarea căii de atac a revizuirii în condițiile art. 322 pct. 7 C. proc. civ.

În ceea ce-i privește pe revizuienții F.C. și F.E., s-a constatat că cererea de revizuire este lipsită de interes, așa cum au susținut aceștia după formularea cererii, în condițiile în care decizia supusă revizuirii a fost atacată cu recurs, iar prin decizia civilă nr. 1549/2006 a Curții de Apel București, Secția a Iv-a civilă, aceasta a fost soluționată în parte, în sensul că s-a luat act de renunțarea la drept a reclamantului B.R. față de pârâții F.C. și F.E.

În consecință, cu aplicarea art. 322 pct. 7 C. proc. civ. și pentru argumentele arătate, s-a dispus respingerea ca inadmisibilă a cererii de revizuire formulate de revizuienții M.D., M.E., P.M și P.E.D. și ca lipsită de interes a cererii formulate de revizuienții F.C. și F.E.

## 130. Revizuire. Articolul 322 pct. 7 C. proc. civ. Condiții de admisibilitate. Identitate de obiect, părți și cauză

C. proc. civ., art. 322 pct. 7

**Articolul 322 pct. 7 C. proc. civ. prevede că se poate formula o cerere de revizuire dacă există hotărâri definitive potrivnice, date de instanțe de același grad sau de grade deosebite, în una și aceeași pricină, între aceleași persoane, având aceeași calitate.**



**Prin urmare, printre condițiile de exercitare a acestei căi de atac este și cea referitoare la faptul că hotărârile trebuie să fie pronunțate cu privire la același litigiu, adică să fi existat tripla identitate de elemente – părți, obiect și cauză.**

**Această triplă identitate nu poate fi reținută, în condițiile în care obiectul litigiului vizează valabilitatea unui alt contract decât cel analizat (inclusiv din perspectiva bunei-credințe) în litigiul față de care se invocă motivul de revizuire, iar acestea au fost încheiate în calitate de cumpărători de persoane diferite.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 453 din 17 ianuarie 2006*

Prin decizia nr. 724 din 6 mai 2005, pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, s-a declinat competența de soluționare a cererii de revizuire formulată de revizuienta O.V. împotriva deciziei nr. 749 din 15 octombrie 2004, pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a III-a civilă, în dosar nr. 2992/2004, în favoarea Înaltei Curți de Casație și Justiție.

Cererea de revizuire a fost susținută cu următoarele motive:

Dispozițiile deciziei împotriva căreia s-a formulat cererea de revizuire sunt contradictorii cu dispozițiile sentinței civile nr. 17981/1999, pronunțată de Judecătoria sectorului 2 București, și ale deciziei civile nr. 2790 din 15 decembrie 2003, pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a III-a civilă; s-a mai arătat, totodată, că, deși la judecarea cauzei în care s-a pronunțat decizia a cărei revizuire se solicită a ridicat excepția autorității de lucru judecat, instanțele au respins această excepție, reținând că nu există identitate de cauză.

Prin încheierea pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, în ședința publică de la 11 martie 2005, s-a admis în principiu cererea de intervenție accesorie formulată de Organizația pentru Apărarea Drepturilor Omului în favoarea revizuientei.

Asupra cererii de revizuire Curtea a constatat:

1. Prin sentința civilă nr. 17981/1999, pronunțată de Judecătoria Sectorului 2 București, s-a respins ca neîntemeiată cererea principală formulată de către reclamanții E.F. și E.C.D. împotriva pârâților M.I.V. și S.S., prin care s-a solicitat să se constate nulitatea absolută a contractelor de vânzare-cumpărare nr. 2626 din 22 ianuarie 1997 și nr. 804 din 20 noiembrie 1996 încheiate între SC F. SA și pârâți.

2. Prin decizia civilă nr. 2790 din 15 decembrie 2003, pronunțată de Curtea de Apel București, Secția a III-a civilă, s-a respins ca

nefondat recursul formulat de către reclamanţi împotriva deciziei civile nr. 838 din 9 aprilie 2003, pronunţată de Tribunalul Bucureşti, Secţia a V-a civilă, în contradictoriu cu intimaţii-pârâţi M.I.V., Municipiul Bucureşti, prin Primarul General, şi SC F. SA.

Prin decizia civilă nr. 838 din 9 aprilie 2003, pronunţată de Tribunalul Bucureşti, Secţia a V-a civilă, s-a respins ca nefondat apelul formulat de către reclamanţi împotriva sentinţei civile nr. 8978 din 1 noiembrie 2002, pronunţată de Judecătoria Sectorului 2 Bucureşti.

Prin sentinţa civilă nr. 8978 din 1 noiembrie 2002, pronunţată de Judecătoria Sectorului 2 Bucureşti, s-a admis excepţia puterii de lucru judecat şi s-a respins acţiunea formulată de către reclamanţi prin care s-a solicitat constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2626 din 22 noiembrie 1997 încheiat între pârâţi.

La pronunţarea deciziei civile nr. 2790/2003 de către Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, s-a reţinut că prin sentinţa civilă nr. 17981/1998 a Judecătoriei Sectorului 2 Bucureşti s-a respins ca neîntemeiată cererea reclamanţilor având ca obiect constatarea nulităţii absolute a contractului de vânzare-cumpărare nr. 2626/1997, iar în aceste condiţii în mod corect s-a reţinut de către instanţa de fond existenţa triplei identităţi de părţi, obiect şi cauză dintre litigiul ce îl avea de soluţionat şi cel soluţionat prin sentinţa civilă nr. 17981/1999 a Judecătoriei Sectorului 2 Bucureşti.

3. Prin decizia civilă nr. 749 din 15 octombrie 2004, pronunţată de Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, s-a admis recursul formulat de către reclamanţii împotriva deciziei civile nr. 217/A din 19 februarie 2004, pronunţată de Tribunalul Bucureşti, Secţia a III-a civilă.

S-a modificat, în parte, decizia, în sensul că s-a admis apelul formulat de către reclamanţi împotriva sentinţei civile nr. 3397 din 20 mai 2002, pronunţată de Judecătoria Sectorului 2 Bucureşti.

S-a schimbat în tot sentinţa şi pe fond s-a admis cererea formulată de către reclamanţi, s-a constatat nulitatea contractului de vânzare-cumpărare nr. 804 din 20 noiembrie 1996 încheiat între S.S. şi Primăria Municipiului Bucureşti, prin SC F. SA, s-au menţinut celelalte dispoziţii ale deciziei.

În urma decesului pârâtei S.S., a fost introdusă în cauză în calitate de moştenitor O.V., în faţa instanţei de fond.

În dosarul de recurs, O.V. a invocat, prin întâmpinare, excepţia autorităţii de lucru judecat faţă se sentinţa civilă nr. 17981 din 10 decembrie 1999 a Judecătoriei Sectorului 2 Bucureşti.



Prin decizia de recurs nr. 749 din 15 octombrie 2004, pronunţată de Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, s-a analizat excepţia autorităţii de lucru judecat invocată prin întâmpinare, arătându-se argumentele pentru care s-a apreciat că excepţia este neîntemeiată.

Asupra cererii de revizuire întemeiate pe prevederile art. 322 pct. 7 C. proc. civ., vizând decizia civilă nr. 749 din 15 octombrie 2004, pronunţată de Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, Curtea a constatat:

Acest motiv de revizuire are în vedere evitarea situaţiei în care se ajunge în cazul în care acelaşi proces să fie soluţionat de două ori, pronunţându-se hotărâri contradictorii.

Astfel, art. 322 pct. 7 C. proc. civ. prevede că se poate formula o cerere de revizuire dacă există hotărâri definitive potrivnice, date de instanţe de acelaşi grad sau de grade deosebite, în una şi aceeaşi pricină, între aceleaşi persoane, având aceeaşi calitate.

Prin urmare, printre condiţiile de exercitare a acestei căi de atac este şi cea referitoare la faptul că hotărârile trebuie să fie pronunţate cu privire la acelaşi litigiu, adică să fi existat tripla identitate de elemente – părţi, obiect şi cauză.

Această triplă identitate nu poate fi reţinută faţă de decizia civilă nr. 2790 din 15 decembrie 2003, pronunţată de aceeaşi instanţă, având în vedere că obiectul litigiului vizează valabilitatea unui alt contract decât cel din litigiul de faţă, încheiat în calitate de cumpărător de către o altă persoană decât autoarea revizuientei.

O altă condiţie pentru exercitarea căii de atac a revizuirii este reprezentată de neinvocarea excepţiei autorităţii de lucru judecat în cel de-al doilea proces sau, chiar dacă a fost invocată, să nu se fi discutat.

După cum s-a arătat mai sus, în dosarul de recurs în care s-a pronunţat decizia supusă revizuirii s-a ridicat chiar de către revizuientă excepţia autorităţii de lucru judecat faţă de sentinţa civilă nr. 17981/1998 a Judecătoriei Sectorului 2 Bucureşti, prin decizie fiind reţinute motivele pentru care această excepţie s-a apreciat a fi neîntemeiată.

În aceste condiţii, nu se mai poate reitera pe calea revizuirii aceeaşi excepţie, deoarece, de data aceasta, se opune puterea de lucru judecat asupra acestei probleme, rezultând din hotărârea prin care s-a examinat, în cadrul celui de-al doilea proces, excepţia puterii de lucru judecat.

Prin urmare, apreciind că nu sunt îndeplinite cerinţele art. 322 pct. 7 C. proc. civ., Curtea a respins cererea de revizuire.

## §16. Natura acţiunii de constatare a dobândirii dreptului de proprietate

### 131. Acţiune în constatarea dreptului de proprietate asupra unei construcţii. Natura patrimonială a acţiunii

**Acţiunea care are ca obiect constatarea pe cale judecătorească a dreptului de proprietate asupra unei construcţii edificate priveşte un drept real imobiliar, fiind de necontestat caracterul său patrimonial, în condiţiile în care se tinde la apărarea acestui drept.**

**Potrivit art. 18 C. proc. civ., în cererile pentru constatarea existenţei sau neexistenţei vreunui drept, competenţa instanţei se determină după regulile prevăzute pentru cererile având ca obiect executarea prestaţiei.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 1423 din 8 februarie 2006*

Prin acţiunea înregistrată la 27 octombrie 2004, reclamanţii I.G. şi I.A. au solicitat, în contradictoriu cu Primăria Sectorului 6 Bucureşti, prin Primar, şi Municipiul Bucureşti, prin Primarul General, să se constate că sunt proprietarii unei construcţii reprezentate de extinderea balconului de la apartamentul 6, situat în Bucureşti, identificată conform raportului de expertiză tehnică imobiliară ce urmează a fi efectuat în cauză.

Prin sentinţa civilă nr. 115 din 14 ianuarie 2005, Judecătoria Sectorului 6 Bucureşti a admis excepţia lipsei calităţii procesuale pasive a pârâţilor şi a respins acţiunea reclamanţilor ca fiind formulată împotriva unor persoane lipsite de calitate procesuală.

Pentru a hotărî astfel, instanţa de fond a reţinut că reclamanţii se află în situaţia reglementată de art. 492 C. civ., întrucât extinderea balconului nu s-a făcut pe cota indiviză de teren aferentă apartamentului proprietatea lor, ci a exces pe terenul aferent întregului imobil, deci şi a celorlalţi proprietari ai condominiului şi, fiind vorba de un teren proprietate privată, acţiunea trebuia îndreptată împotriva proprietarilor acestuia.

Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă şi pentru cauze cu minori şi familie, prin decizia nr. 868 din 19 mai 2005, a admis excepţia de necompetenţă materială şi a declinat competenţa de soluţionare a recursului declarat de reclamanţi împotriva hotărârii pronunţate de judecătorie în favoarea Tribunalului Bucureşti. Curtea de apel a făcut aplicaţiunea art. 282[1] şi art. 299 alin. (3) C. proc. civ., constatând că valoarea imobilului este sub 1 miliard lei şi calificând drept recurs calea de atac exercitată împotriva hotărârii pronunţate la fond.



Împotriva acestei ultime decizii au declarat recurs reclamanţii, solicitând admiterea acestuia, casarea hotărârii şi trimiterea cauzei pentru soluţionarea apelului la Tribunalul Bucureşti. Au arătat că au formulat o acţiune în constatarea dobândirii dreptului de proprietate prin accesiune, întemeiată pe dispoziţiile art. 111 C. proc. civ., acţiune care nu poate fi considerată ca fiind evaluabilă în bani.

Recursul este nefondat.

Articolul 282[1] C. proc. civ. stipulează că nu sunt supuse apelului hotărârile judecătoreşti date în primă instanţă în cererile introduse pe cale principală privind litigii al căror obiect are o valoare de până la 5 miliarde lei, inclusiv în materie civilă, iar art. 2 pct. 3 C. proc. civ. prevede că tribunalele judecă, ca instanţe de recurs, recursurile declarate împotriva hotărârilor pronunţate de judecătorii, care, potrivit legii, nu sunt supuse apelului.

S-a reţinut că şi înainte de intrarea în vigoare a Legii nr. 219/2005, art. 282[1] C. proc. civ. restrângea exerciţiul apelului la litigii al căror obiect avea o valoare de până la 1 miliard lei inclusiv, iar art. 299 alin. (3) prevedea că în situaţia în care hotărârile pronunţate de instanţele judecătoreşti sunt supuse numai recursului, judecarea acestei căi de atac era de competenţa instanţei imediat superioare celei care a pronunţat hotărârea în cauză.

Termenul de litigiu folosit de legiuitor în art. 282[1] C. proc. civ. desemnează toate acţiunile cu caracter patrimonial, calificate ca atare de doctrină şi jurisprudenţa în materie, prin raportare la obiectul acestora, care priveşte în mod direct o valoare patrimonială ori un act juridic al cărui obiect este un drept evaluabil în bani.

Or, litigiul dedus judecăţii are ca obiect constatarea pe cale judecătorească a dreptului de proprietate al reclamanţilor asupra construcţiei edificate, acţiune care priveşte deci un drept real imobiliar, fiind de necontestat caracterul său patrimonial, în condiţiile în care se tinde la apărarea acestui drept.

S-a reţinut, totodată, că, potrivit art. 18 C. proc. civ., în cererile pentru constatarea existenţei sau neexistenţei vreunui drept, competenţa instanţei se determină după regulile prevăzute pentru cererile având ca obiect executarea prestaţiei

Pentru aceste motive, recursul a fost respins ca nefondat.

# Capitolul al III-lea. Dreptul familiei

## 132. Nulitatea căsătoriei. Buna-credință a soților. Efecte

C. fam., art. 23 alin. (1) C. fam., art. 24 alin. (1), art. 30, art. 41, art. 86 alin. (1)
C. civ., art. 937
Legea nr. 319/1944 art. 1-5

**Din cuprinsul dispoziției de principiu a art. 23 alin. (1) C. fam., coroborată cu dispozițiile art. 24 alin. (1), art. 30, art. 41 și art. 86 alin. (1) C. fam., art. 937 C. civ. și art. 1-5 din Legea nr. 319/1944, rezultă că, în ipoteza bunei-credințe a ambilor soți, fiecare din ei va păstra donațiile ce i-au fost făcute în vederea căsătoriei, bunurile dobândite în timpul căsătoriei desființate vor fi prezumate comune, fiecare va datora la nevoie întreținere celuilalt, iar în caz de deces al unuia din ei până la data rămânerii definitive a hotărârii prin care s-a desființat căsătoria, celălalt îl va moșteni, în calitate de soț supraviețuitor.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 4385 din 29 octombrie 2003*

Prin cererea înregistrată sub nr. 1957/2001, reclamanta F.E., în calitate de mamă a defunctului Ș.Ș., decedat la 2 decembrie 2000, a chemat în judecată pe pârâta Ș.D., pentru a se declara nulă absolut căsătoria încheiată la 21 octombrie 2000, pentru a se constata reaua-credință a acesteia la încheierea căsătoriei și a se dispune ca pârâta să-și reia numele anterior.

În motivarea cererii, reclamanta a arătat că fiul său, respectiv defunctul soț al pârâtei, fusese diagnosticat în anul 1995 cu schizofrenie paranoidă, boală psihică ce se încadrează în categoria bolilor de alienație mintală, fiind pensionat medical în 1995.

S-a susținut că pârâta a fost avertizată să nu se căsătorească cu defunctul, însă aceasta, mânată de un interes material, a trecut peste faptul că defunctul suferea de o boală psihică gravă, urmărind să obțină apartamentul pe care îl avea în proprietate.



Prin sentința civilă nr. 616 din 10 iulie 2002, Tribunalul Maramureș a respins acțiunea.

Pentru a pronunța această soluție, tribunalul a reținut că pârâta s-a căsătorit cu defunctul în condițiile în care urma să dea naștere unui copil.

S-a reținut că, potrivit art. 9 C. fam., este oprit să se căsătorească alienatul mintal, fiind nulă căsătoria încheiată cu încălcarea acestor dispoziții.

Scopul urmărit de legiuitor, atunci când a sancționat cu nulitatea încheierea unei căsătorii, a fost acela de a asigura în cadrul căsătoriei raporturi normale între soți, precum și de a înlătura posibilitatea procreării unor copii cu deficiențe psihice. Or, în speță, soții s-au căsătorit fără ca cineva, cu atât mai mult reclamanta, care cunoștea ca mamă starea de sănătate mintală a fiului, să invoce acest impediment la căsătorie; mai mult, ei au procreat un copil.

Interesul copilului nu este acela de a fi declarat copil din afara căsătoriei, el oricum moștenindu-și tatăl, partea sa din moștenire neputând fi înstrăinată decât în anumite condiții prevăzute de lege.

Tribunalul a reținut că reclamanta nu justifică un interes în a cere nulitatea căsătoriei.

Împotriva acestei sentințe reclamanta a declarat apel, care, prin decizia civilă nr. 138 din 7 noiembrie 2002, pronunțată de Curtea de Apel Cluj, a fost admis, sentința a fost modificată, în sensul că a fost admisă în parte acțiunea, căsătoria a fost declarată nulă absolut, pârâta urmând să-și reia numele anterior, și a fost respinsă cererea pentru constatarea relei-credințe a pârâtei la încheierea căsătoriei.

Curtea de apel a reținut că, întrucât defunctul a suferit de schizofrenie paranoid catatonică, la data încheierii căsătoriei a fost alienat mintal, or, potrivit art. 19 C. fam., rezultă că interzicerea căsătoriei în cazul alienatului și debilului mintal este absolută, legea considerând prin definiție că persoana respectivă nu are discernământul faptelor sale, situație care denotă lipsa totală de consimțământ.

Împotriva acestei soluții pârâta a formulat recurs, susținând, în esență, că instanța de apel a pronunțat o soluție greșită, constatând că în cauză există motive de nulitate absolută a căsătoriei, pe baza unor acte ce au servit la pensionarea medicală din cadrul armatei și a unei expertize făcute după decesul soțului său; a mai precizat că, în lipsa unor constatări proprii, făcute pe o persoană în viață, comisia de expertiză nu putea să decidă dacă fostul soț intra în categoria alienaților mintali, act care să stea la baza constatării nulității căsătoriei.

Recursul este fondat şi a fost admis, pentru următoarele considerente:

Conform art. 9 C. fam., este oprit să se căsătorească alienatul mintal, debilul mintal, precum şi cel care este lipsit vremelnic de facultăţile mintale, cât timp nu are discernământul faptelor sale, căsătoria încheiată cu încălcarea acestor dispoziţii fiind nulă, iar potrivit art. 23 C. fam., căsătoria nulă se consideră putativă dacă, la încheierea ei, a existat buna-credinţă a ambilor soţi sau numai a unuia dintre ei.

Buna-credinţă se prezumă, potrivit dreptului comun, iar cel ce pretinde reaua-credinţă are obligaţia de a o proba.

Nulitatea poate fi invocată de orice persoană interesată.

În speţă, curtea de apel a apreciat greşit probele administrate în cauză, concluzionând că, întrucât defunctul Ş.Ş. a suferit de schizofrenie paranoid catatonică, a fost la data încheierii căsătoriei alienat mintal, motiv pentru care a schimbat în tot sentinţa, a admis acţiunea şi a declarat nulă căsătoria.

Instanţa nu a analizat însă dacă reclamanta justifică vreun interes în a cere nulitatea acestei căsătorii, după trecerea unui interval de timp considerabil şi, în special, în condiţiile în care putea împiedica încheierea căsătoriei, ca fiind cea mai în măsură să ceară acest lucru. Sub acest aspect, soluţia instanţei de fond este legală şi temeinică, având în vedere analiza pertinentă pe care o face privind lipsa interesului reclamantei în promovarea unei asemenea acţiuni.

Susţinerea reclamantei, în sensul că doreşte să împiedice pe pârâtă să înstrăineze apartamentul rămas moştenire de la defunct, nu este de natură a fi reţinută, în condiţiile în care soţii au procreat un copil; desfiinţarea căsătoriei nu produce efecte cu privire la situaţia legală a copilului, acesta, oricum, urmând a-şi moşteni tatăl. Nu există pericolul ca partea sa din moştenire să fie înstrăinată, acest lucru făcându-se în anumite condiţii prevăzute de lege, cu încuviinţarea autorităţii tutelare etc., iar în cauză nu s-a demonstrat că interesul mamei ar fi acela de a-şi prejudicia copilul.

De altfel, din cuprinsul dispoziţiei de principiu a art. 23 alin. (1) C. fam., coroborată cu dispoziţiile art. 24 alin. (1), art. 30, art. 41 şi art. 86 alin. (1) C. fam., art. 937 C. civ. şi art. 1-5 din Legea nr. 319/1944, rezultă că, în ipoteza bunei-credinţe a ambilor soţi, fiecare din ei va păstra donaţiile ce i-au fost făcute în vederea căsătoriei, bunurile dobândite în timpul căsătoriei desfiinţate vor fi prezumate comune, fiecare va datora la nevoie întreţinere celuilalt, iar în caz de deces al unuia din ei până la data rămânerii definitive a hotărârii prin care s-a desfiinţat căsătoria, celălalt îl va moşteni, în calitate de soţ supravieţuitor.

Faţă de cele exprimate mai sus, recursul a fost admis, decizia atacată a fost modificată, în sensul respingerii apelului declarat de reclamantă împotriva sentinţei pronunţate de instanţa de fond, care a fost menţinută.



## 133. Nulitate căsătorie. Dol prin reticenţă. Probe

C. civ., art. 1169

**În conformitate cu art. 1169 C. civ., reclamantului îi revine obligaţia să facă dovada că pârâta era bolnavă dinaintea căsătoriei şi că a ascuns acest lucru cu ocazia încheierii căsătoriei, fiind astfel de rea-credinţă.**

*C.S.J., Secţia civilă,*
*decizia nr. 935 din 11 martie 2003*

Reclamantul L.C. a chemat în judecată pe pârâta V.A., solicitând instanţei să anuleze căsătoria încheiată între părţi la data de 29 decembrie 1990.

În motivarea acţiunii, reclamantul a arătat că încă de la începutul căsătoriei, pârâta s-a manifestat ciudat, dar a apreciat că acest fapt este datorat împrejurării că aceasta este foarte tânără; după aproximativ un an, pârâta nu a mai putut ascunde boala de care suferea şi a început să aibă ieşiri necontrolate şi nemotivate, incoerenţă în gândire şi să se manifeste violent; înaintea formulării acţiunii, cu o săptămână, a aflat de la nişte colegi că pârâta a avut un comportament mai aparte încă din timpul liceului, ceea ce denotă că era bolnavă, împrejurare pe care a ascuns-o la încheierea căsătoriei. Reclamantul a precizat că în anul 1995 a formulat o acţiune de divorţ, care a fost admisă şi s-a desfăcut căsătoria din vina ambilor soţi, prin sentinţa civilă nr. 6254/1995 a Judecătoriei Drobeta Turnu-Severin.

Tribunalul Mehedinţi, prin sentinţa civilă nr. 70 din 10 mai 2001, a respins acţiunea.

Apelul formulat de către reclamant a fost respins prin decizia nr. 213 din 13 decembrie 2001 a Curţii de Apel Craiova, Secţia civilă.

Împotriva acestei decizii a declarat recurs reclamantul, susţinând că instanţa a interpretat greşit actul dedus judecăţii, în sensul că a reţinut că în timpul căsătoriei el ar fi constatat că pârâta era bolnavă; or, ceea ce trebuia de analizat era dacă pârâta era bolnavă înainte de încheierea căsătoriei şi a ascuns acest fapt.

Recursul este nefondat.

În conformitate cu prevederile art. 1169 C. civ., reclamantului îi revine obligaţia să facă dovada acţiunii sale; or, în cazul în speţă, reclamantul nu a făcut nici o dovadă că pârâta era bolnavă înainte de încheierea căsătoriei, nici că a ascuns acest lucru – în ipoteza că ar fi fost bolnavă – şi nici că el ar fi aflat de această împrejurare cu numai 7 zile înainte de înregistrarea prezentei acţiuni. Dimpotrivă, din hotărârea prin care s-a pronunţat divorţul, rezultă că motivul destrămării relaţiilor de familie a fost determinat de boala de care suferă pârâta, ale cărei simptome au devenit tot mai frecvente în ultimii doi ani.

În actul nou depus de către pârâtă, respectiv un certificat medical, se arată că boala a debutat în anul 1992, în timpul căsătoriei", diagnosticul fiind de tulburare schizo-afectivă.

Aceeaşi împrejurare, respectiv că boala s-a declanşat în timpul căsătoriei, este atestată implicit prin sentinţa civilă nr. 9500 din 19 noiembrie 1998 a Judecătoriei Drobeta Turnu-Severin, prin care reclamantul din această cauză a fost obligat la plata unei pensii de întreţinere pentru pârâtă, pentru acest motiv.

În atare situaţie, rezultă că pârâta s-a îmbolnăvit în timpul căsătoriei, iar reclamantul a cunoscut acest fapt.

În consecinţă, motivul de anulare a căsătoriei, urmare a dolului prin reticenţă, nu a fost dovedit şi în mod temeinic acţiunea a fost respinsă de către instanţă.

Astfel fiind, recursul a fost respins ca nefondat.

# Capitolul al IV-lea. Acte sau fapte de comerţ. Proces-verbal de contravenţie

## 134. Acte de comerţ. Proces-verbal de constatare şi sancţionare a contravenţiilor. Efectuarea de acte sau fapte de comerţ cu bună-credinţă. Probe

Legea nr. 12/1990, republicată, art. 1 lit. e), art. 6
C. proc. civ., art. 167 alin. (1)

**În cazul efectuării cu bună-credinţă a actelor sau faptelor de comerţ cu bunuri având provenienţa vădit licită, dar fără posibilitatea prezentării documentelor de provenienţă în momentul efectuării verificării, respectiv a documentelor originale, persoana care le deţine poate justifica provenienţa în faţa instanţei de judecată.**

**A considera altfel ar însemna că în cazuri de efectuare cu bună-credinţă a actelor sau faptelor de comerţ, cu bunuri având provenienţa vădit licită, dar fără posibilitatea prezentării documentelor de provenienţă în momentul efectuării verificării, respectiv a documentelor originale, persoana care le-ar deţine nu mai poate justifica provenienţa nici în faţa instanţei de judecată, ceea ce ar fi inadmisibil.**

**Inadmisibilitatea unei atari interpretări rezultă şi din aceea că, prin art. 47 din O.G. nr. 2/2001, s-a prevăzut că „dispoziţiile prezentei ordonanţe se completează cu dispoziţiile Codului de procedură civilă". Or, în conformitate cu art. 167 alin. (1) C. proc. civ., dovezile se pot încuviinţa dacă instanţa socoteşte că ele pot să aducă dezlegare pricinii, iar potrivit alin. (3) al aceluiaşi articol, dovada şi dovada contrarie vor fi administrate pe cât cu putinţă în acelaşi timp. Astfel fiind şi întrucât la controlul efectuat petenta a prezentat copii xerox de pe facturile fiscale, iar în instanţă originalul acestora, rezultă că aceasta a făcut dovada provenienţei licite a mărfurilor pe care le transporta.**

*C.S.J., Secţia civilă, decizia nr. 4721 din 13 noiembrie 2003*

SC D.I. SRL a formulat plângere împotriva procesului-verbal de constatare și sancționare a contravențiilor seria C nr. 062818 din 10 aprilie 2001, încheiat de comisarii Gărzii Financiare Mehedinți, prin care i s-a aplicat o amendă contravențională în cuantum de 2.000.000 lei pentru săvârșirea contravenției prevăzute de art. 1 lit. e) din Legea nr. 12/1990, O.G. nr. 126/1998 și Legea nr. 243/1993, pentru că pe DN 6 la punctul de control Simon, județul Mehedinți, s-a constatat că transporta produse de papetărie fără a avea documentele originale de transport care să dovedească proveniența mărfii. Totodată, s-a luat măsura confiscării bunurilor menționate în anexa 1 la procesul-verbal indicat, în valoare de 32.234.000 lei.

În susținerea plângerii, petenta a învederat că a prezentat organului de contract facturile fiscale menționate în procesul-verbal de control, documente ce dovedeau proveniența mărfurilor transportate și, prin urmare, nu a comis contravenția reținută în sarcina sa.

De asemenea, a precizat și că organul de control nu a evidențiat în procesul-verbal de constatare ce documente de proveniență ar fi trebuit să însoțească mărfurile. Totodată, a pretins că greșit s-a aplicat măsura confiscării, cât timp bunurile în discuție nu au fost destinate sau folosite pentru săvârșirea contravenției și nici nu erau rezultatul vreunei contravenții.

Judecătoria Drobeta Turnu Severin, prin sentința civilă nr. 3391 din 13 iunie 2001, a respins plângerea formulată de SC D.I. SRL împotriva procesului-verbal seria C nr. 062818 din 10 aprilie 2001 întocmit de Garda Financiară Mehedinți, cu motivarea că factura fiscală, ca document de proveniență a mărfurilor, trebuie să îndeplinească anumite condiții pentru a avea valoare probatorie, iar petenta nu a prezentat în instanță documentele originale aflate în copie la dosar.

Tribunalul Mehedinți, Secția civilă, prin decizia nr. 1837/R din 12 octombrie 2001, a admis recursul declarat de SC D.I. SRL împotriva sentinței civile nr. 3391 din 13 iunie 2001 a Judecătoriei Drobeta Turnu Severin și a modificat sentința atacată, în sensul că a admis plângerea formulată de petentă și a anulat procesul-verbal de contravenție nr. 062818 din 10 aprilie 2001 încheiat de Garda Financiară Mehedinți.

În motivarea soluției, tribunalul a reținut că, potrivit art. 1 lit. e) din Legea nr. 12/1990, așa cum a fost modificat prin O.U.G. nr. 126/1998, constituie contravenție efectuarea de acte sau fapte de comerț cu bunuri a căror proveniență nu este dovedită în condițiile legii,



documentele de proveniență vor însoți mărfurile indiferent de locul în care acestea se află, pe timpul transportului, al depozitării sau al comercializării.

Prin document de proveniență se înțelege factura fiscală, factura, avizul de însoțire a mărfii, documentul vamal ș.a. stabilite de lege.

Cum actele depuse la dosar, respectiv facturile fiscale, dovedeau proveniența licită a bunurilor atât la furnizorul SC D.I. SRL, cât și la beneficiarul SC M.C.C. București, nu se putea reține în sarcina petentei comiterea contravenției pentru care fusese sancționată. Pe cale de consecință, nici confiscarea bunurilor în baza art. 6 din Legea nr. 12/1990 nu era justificată, cu atât mai mult cu cât, chiar dacă s-ar reține că mărfurile nu ar fi fost însoțite pe timpul transportului de documentele de proveniență, ulterior proveniența lor a fost dovedită în condițiile legii.

În contra acestei decizii, în baza art. 330 pct. 2 C. proc. civ., a declarat recurs în anulare Procurorul General al Parchetului de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție, motivat de faptul că a fost pronunțată cu încălcarea esențială a legii și era și vădit netemeinică.

Astfel, s-a susținut că fapta imputată a fost săvârșită pe parcursul efectuării transportului și a constat în aceea că transportorul nu a făcut dovada provenienței licite a mărfurilor, acesta prezentând la controlul efectuat asupra autovehiculului xerocopiile facturilor fiscale, iar în instanță originalele acestora, care însă nu pot produce efecte juridice.

S-a mai invocat faptul că documentele originale nu întruneau cerințele H.G. nr. 831/1997, întrucât nu conțineau numele și nici datele de identificare ale delegatului pentru efectuarea transportului, astfel că instanța nu le putea da eficiența juridică.

Recursul în anulare nu este fondat.

Astfel, prin art. 1 lit. e) din Legea nr. 12/1990, astfel cum a fost modificată prin O.G. nr. 126/1998, aprobată prin Legea nr. 243/1998, se prevede că „efectuarea de acte sau fapte de comerț cu bunuri a căror proveniență nu este dovedită, în condițiile legii" constituie activitate comercială ilicită ce atrage răspunderea contravențională sau penală, după caz, instituindu-se obligativitatea ca documentele de proveniență să însoțească mărfurile „indiferent de locul în care acestea se află, pe timpul transportului, al depozitării sau al comercializării".

Din dispozițiile menționate, coroborate cu cele ale art. 2 din aceeași lege, rezultă că efectuarea unei atari activități constituie contravenție

dacă nu a fost săvârşită în astfel de condiţii încât să fie considerată, potrivit legii penale, infracţiune şi este condiţionată de lipsa documentelor de provenienţă a mărfurilor, indiferent dacă aceasta se constată pe timpul transportului, al depozitării sau comercializării.

Această condiţie nu poate fi considerată îndeplinită în cazul când persoana care a efectuat actul de comerţ dovedeşte ulterior, în faţa instanţei căreia i s-a plâns împotriva actului de constatare şi sancţionare, că documentele de justificare a provenienţei mărfurilor existau la data întocmirii procesului-verbal de constatare a contravenţiei şi că nu au avut posibilitatea să le prezinte în momentul efectuării controlului.

O atare interpretare este impusă şi de noile reglementări privind regimul juridic al contravenţiilor, înscrise în O.G. nr. 2/2001, care a abrogat dispoziţiile Legii nr. 32/1968 privind stabilirea şi sancţionarea contravenţiilor.

A considera altfel ar însemna că în cazuri de efectuare cu bună-credinţă a actelor sau faptelor de comerţ, cu bunuri având provenienţa vădit licită, dar fără posibilitatea prezentării documentelor de provenienţă în momentul efectuării verificării, respectiv a documentelor originale cum a fost cazul în speţă, persoana care le-ar deţine nu mai poate justifica provenienţa nici în faţa instanţei de judecată, ceea ce ar fi inadmisibil.

Inadmisibilitatea unei atari interpretări rezultă şi din aceea că, prin art. 47 din O.G. nr. 2/2001 s-a prevăzut că „dispoziţiile prezentei ordonanţe se completează cu dispoziţiile Codului de procedură civilă”.

Or, în conformitate cu art. 167 alin. (1) C. proc. civ., dovezile se pot încuviinţa dacă instanţa socoteşte că ele pot să aducă dezlegare pricinii, iar potrivit alin. (3) al aceluiaşi articol, dovada şi dovada contrarie vor fi administrate pe cât cu putinţă în acelaşi timp.

Astfel fiind şi întrucât la controlul efectuat petenta a prezentat copii xerox de pe facturile fiscale, iar în instanţă originalul acestora, rezultă că aceasta a făcut dovada provenienţei licite a mărfurilor pe care le transporta.

Împrejurarea înscrisă în procesul-verbal de contravenţie, potrivit căreia facturile fiscale nu aveau completată rubrica privind numele şi prenumele delegatului pentru efectuarea transportului, aşa cum o cereau dispoziţiile H.G. nr. 831/1997, nu face ca aceste documente să fie lipsite de eficienţă, întrucât, pe de o parte, nu s-a invocat că o atare omisiune era de natură a sancţiona cu nulitatea absolută respectivele acte, iar, pe de altă parte, contravenţia reţinută în sarcina petentei viza exclusiv lipsa documentelor originale de transport care să dovedească provenienţa licită a mărfii, ceea ce însă s-a probat că nu corespundea realităţii, cât timp respectivele documente au fost prezentate în instanţă, iar xerocopiile lor însoţeau transportul.



Pe de altă parte, în condiţiile dovedirii provenienţei licite a mărfurilor, aşa cum deja s-a relevat, menţinerea măsurii confiscării dispuse prin procesul-verbal de constatare a contravenţiei nu se mai justifica. Această soluţie se impune şi în raport de dispoziţiile art. 41 alin. (2) din O.G. nr. 2/2001.

De altfel, în sensul celor de mai sus s-a pronunţat şi Curtea Supremă de Justiţie în Secţii Unite, prin decizia nr. I din 18 februarie 2002.

Faţă de cele ce preced, recursul în anulare a fost respins ca nefondat.

# Capitolul al V-lea. Dreptul muncii

## 135. Desfacerea contractului de muncă. Îndeplinirea obligaţiilor de serviciu cu bună-credinţă

**Noţiunea de bună-credinţă este utilizată şi în domeniul dreptului muncii, în cadrul raporturilor de muncă, instanţa fiind chemată să se pronunţe, pe baza probatoriului administrat, şi asupra acestui aspect.**

**În speţă, prin dispoziţia contestată în faţa instanţei de judecată s-a procedat la desfacerea contractului de muncă al pârâtului, deoarece nu şi-a realizat sarcinile prevăzute în fişa postului, a manifestat dezinteres în desfăşurarea activităţii, încălcându-şi obligaţiile de fidelitate şi bună-credinţă ce îi reveneau.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 2434 din 25 martie 2004*

Prin sentinţa nr. 398 din 29 august 2003, Tribunalul Dâmboviţa a admis contestaţia formulată de S.P.B., a anulat dispoziţia de desfacere a contractului de muncă nr. 390 din 10 martie 2003, emisă de SC T.S. SRL, şi a luat act de încetarea contractului de muncă prin demisie în baza art. 79 alin. (1) C. muncii, obligând societatea intimată la plata sumei de 2.000.000 lei cheltuieli de judecată.

Pentru a pronunţa această soluţie, tribunalul a reţinut că, prin decizia nr. 390 din 10 martie 2003, SC T.S. SRL a desfăcut disciplinar contractul de muncă al contestatorului S.P.B., pe considerentul că acesta şi-a încălcat obligaţia de fidelitate şi bună-credinţă, utilizând baza materială a angajatorului pentru realizarea intereselor societăţii concurente. Mai mult, contestatorul nu a coordonat activitatea personalului din subordine şi nu şi-a realizat celelalte sarcini de serviciu.

Tribunalul a constatat că atitudinea societăţii intimate de a accepta pe contestator, în calitate de asociat al altei firme cu obiect de activitate similar, fără introducerea la încheierea contractului de muncă a clauzei de fidelitate, nu poate conferi faptelor reţinute în decizia de desfacerea contractului de muncă semnificaţia unei abateri disciplinare.



Tribunalul a înlăturat susţinerea angajatorului, potrivit căreia prin activitatea sa contestatorul ar fi contribuit la diminuarea volumului activităţii şi a profitului societăţii, prin deturnarea clientelei, prin încheierea unor contracte şi prin organizarea unor licitaţii defavorabile acesteia după înfiinţarea societăţii SC C. SRL, deoarece prejudiciile constatate prin deciziile de imputare din 17 februarie 2003 şi 10 martie 2003 nu au legătură cu motivele desfacerii contractului de muncă.

Chiar şi oficiul concurenţei a conchis, prin adresa nr. 1458 din 14 mai 2003, că contestatorul nu se face culpabil de încălcarea art. 4 lit. a), f), g) şi h) din Legea nr. 11/1991, modificată şi completată prin Legea nr. 298/2001, sub nici unul din aspectele cu privire la cele sesizate în legătură cu abaterile pretins comise de acesta, ele neîncadrându-se în faptele de concurenţă neloială.

Este de observat că, la 20 februarie 2003, contestatorul a denunţat unilateral contractul de muncă prin demisie şi nu a acceptat modificarea clauzelor acestuia.

Cu toate acestea însă, după 21 zile, societatea intimată i-a desfăcut disciplinar contractul de muncă, împrejurare care conduce la netemeinicia deciziei.

Tribunalul a înlăturat susţinerea contestatorului referitoare la nelegalitatea dispoziţiei de sancţionare ca neîntemeiată, pe considerentul că aceasta cuprinde toate elementele prevăzute de art. 268 alin. (2) C. muncii sub sancţiunea nulităţii absolute.

Având în vedere faptul că abaterile reţinute prin dispoziţia din 10 martie 2003 nu au fost săvârşite de contestator şi că acesta a denunţat unilateral contractul de muncă prin demisie, tribunalul a admis contestaţia, a anulat dispoziţia şi a luat act de încetarea contractului de muncă prin demisie, conform art. 79 alin. (1) C. muncii.

Împotriva sentinţei civile nr. 398 din 29 august 2003 a Tribunalului Dâmboviţa a declarat recurs, la 6 octombrie 2003, SC T.S. SRL, admis în principiu prin încheierea din camera de consiliu din 12 februarie 2004 a Înaltei Curţi de Casaţie şi Justiţie.

În motivarea recursului, SC T.S. SRL, invocând nulităţile prevăzute de art. 304 pct. 8, 9 şi 10 C. proc. civ., a făcut o amplă examinare a probelor dosarului, pretins ignorate de instanţa de fond, care evidenţiază încălcarea de către contestatorul S.P.B. a obligaţiilor de fidelitate şi de respect faţă de disciplina muncii, prin activitatea desfăşurată în calitate de asociat la firma SC C. SRL, care are acelaşi obiect de activitate cu acela al angajatorului.

În motivele suplimentare de recurs, depuse la 7 octombrie 2003, societatea recurentă a arătat că instanța de fond a reținut în considerente faptul că, raportat la data săvârșirii abaterilor, fiind incidente dispozițiunile vechiului Cod al muncii, aprobat prin Legea nr. 10/1972, obligația de fidelitate și discreție profesională nu era reglementată în mod expres, ignorând însă reglementările speciale din Codul comercial – art. 397 – și art. 4 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 11/1991, avute în vedere la emiterea deciziei de desfacere a contractului de muncă. În ambele texte speciale de referință se instituie o prohibiție de concurență comercială, și nu o activitate competițională neloială.

Sentința este nelegală, deoarece instanța, anulând dispoziția nr. 390 din 10 martie 2003, a schimbat temeiul legal de încetare a raporturilor de muncă, luând act de încetarea contractului individual de muncă prin demisie, în baza art. 79 alin. (9) din actualul Cod al muncii, deși litigiului i-au fost aplicate prevederile vechiului Cod al muncii. În plus, societatea recurentă a arătat că instanța de fond nu putea da curs cererii de demisie, deoarece, în temeiul art. 79 din Legea nr. 53/2003, salariatul era ținut de obligația respectării termenului de preaviz.

Curtea, examinând sentința pronunțată în cauză, prin prisma criticilor formulate încadrate în drept în dispozițiunile art. 304 pct. 8, 9 și 10 C. proc. civ. și în viziunea dispozițiunilor legale incidente, a constatat că recursul este nefondat.

Prin dispoziția din 10 martie 2003, SC T.S. SRL a procedat la desfacerea contractului de muncă al numitului S.P.B. în temeiul art. 130 lit. i) din Legea nr. 10/1972 și art. 61 lit. a) din Legea nr. 53/2003, pe considerentul că acesta, în calitate de director tehnic al societății, a încălcat prevederile art. 8 coroborat cu art. 96 și art. 97 C. muncii, aplicabil până la 1 martie 2003, și ale art. 8 și art. 39 lit. a) și d) din Legea nr. 53/2003, în sensul că a desfășurat activități care au adus prejudicii societății, fiind acționar la o societate concurentă, deoarece a utilizat baza materială a SC T.S. SRL pentru realizarea intereselor societății concurente, nu a coordonat activitatea personalului din subordine, nerealizându-și sarcinile prevăzute în fișa postului, a manifestat dezinteres în desfășurarea activității, încălcându-și obligațiile de fidelitate și bună-credință ce îi reveneau.

Dispoziția de desfacere a contractului de muncă a fost emisă după ce, la data de 11 februarie 2003, contestatorul S.P.B. a refuzat să semneze actul adițional la contractul de muncă înregistrat sub nr. 112730



din 29 ianuarie 2002, prin care se insera obligația acestuia ca, în perioada de valabilitate a contractului de muncă și un an după desfacerea acestuia, să nu desfășoare activități concurențiale, în sensul de a nu fi asociat, acționar, administrator, consilier, consultant, angajat și să nu desfășoare nici un fel de activități în interesul unor societăți concurente ori care desfășoară activități de producție, comerț și prestări servicii similare SC T.S. SRL.

Mai mult, dispoziția de desfacere a contractului de muncă a intervenit în perioada preavizului, după ce, la data de 20 februarie 2003, contestatorul S.P.B. a înregistrat la registratura societății, sub nr. 380, cererea de demisie.

Contestația numitului S.P.B., astfel cum a fost precizată, trebuie interpretată în sensul că investește instanța cu anularea dispoziției de desfacere a contractului de muncă și schimbarea temeiului legal de încetare a raporturilor de muncă prin demisie, fără ca aceasta să implice o materializare a dispoziției angajatorului, așa cum a susținut acesta cu ocazia invocării excepției de inadmisibilitate a contestației.

Din perspectiva limitelor învestirii sale, instanța de fond a făcut o temeinică analiză a probelor dosarului și o corectă aplicare a prevederilor legale.

Dispozițiile art. 397 C. com., invocate de societatea recurentă în sprijinul recursului său, trebuie coroborate cu dispozițiunile art. 82 și art. 147 din Legea nr. 31/1990.

Prepusul nu poate face – fără învoiala expresă a patronului – operațiuni și nici nu poate lua parte, pe socoteala proprie sau a altuia, la alte negoțuri de natura aceluia în care este însărcinat (art. 397 C. com.). Potrivit dispozițiunilor Legii nr. 31/1990 (art. 147), directorii executivi sunt răspunzători față de societate și de terți ca și administratorii. Potrivit dispozițiunilor art. 82 din aceeași lege, asociații și administratorii societăților cu răspundere limitată nu pot, conform art. 192 alin. (2), primi fără autorizarea adunării asociaților mandatul de administrator în alte societăți concurente sau având același obiect de activitate, nici să facă același comerț ori altul concurent pe cont propriu sau pe contul altor persoane fizice sau juridice, sub sancțiunea revocării sau răspunderii pentru daune. Aceste obligații reveneau și petentului, dat fiind identitatea de regim juridic dintre administratori și directorii executivi, numai că, în speță, așa cum chiar societatea recurentă a recunoscut la interogator, aceasta a cunoscut faptul că la data angajării, 29 ianuarie 2001, contestatorul avea calitatea de asociat al unei firme cu profil asemănător (firma SC

N.S. SRL), ceea ce prezumă, în temeiul art. 82 din Legea nr. 31/1990, acordul său ca S.P.B. să-şi desfăşoare activitatea concomitent la ambele societăți.

Din moment ce societatea pârâtă nu a revocat nici ulterior încheierii contractului de muncă această permisiune, se prezumă că activitatea contestatorului nu constituie un potențial risc de concurență neloială, iar efectele unui atare acord se păstrează chiar dacă, pe parcursul derulării contractului de muncă, contestatorul a devenit asociat al unei alte societăți comerciale cu acelaşi profil de activitate.

Societatea recurentă nu a probat cele reținute în dispoziția de desfacere a contractului de muncă, cum că asocierea contestatorului la o societate cu acelaşi profil a cauzat consecințe economice negative, concretizate printr-un prejudiciu prezent sau viitor, prin deturnarea clientelei, prin perfectarea unor contracte sau organizarea unor licitații favorabile societății la care contestatorul era asociat. Prejudiciile constatate prin deciziile de imputare din 17 februarie 2003 şi 10 martie 2003 la care a făcut trimitere recurenta rămân fără relevanță sub aspectul temeiniciei motivelor desfacerii contractului de muncă, deoarece ele nu au legătură cu acestea.

Nici închirierea spațiului din bl. 13 de către SC C. SRL nu semnifica încălcarea de către contestator a obligației de fidelitate şi bună-credință în executarea contractului de muncă, de vreme ce societatea recurentă care îl deținea nu şi-a manifestat intenția de a prelungi contractul de închiriere după data expirării perioadei pentru care a fost încheiat, respectiv 31 decembrie 2002, din care cauză proprietarul, la 9 februarie 2003, l-a anunțat spre închiriere. Contestatorul, în calitate de asociat al SC C. SRL, nu a făcut decât să dea curs ofertei din 9 februarie 2003 făcută de proprietarul spațiului comercial.

De altfel, faptele reținute în sarcina contestatorului, acelea de concurență neloială, nu pot constitui temei al desfacerii contractului de muncă, căci răspunderea prevăzută de Legea nr. 11/1991 este de natură civilă, contravențională sau penală, lucru confirmat şi prin adresa nr. 1458 din 14 mai 2003 emisă de Ministerul Finanțelor Publice, Oficiul concurenței, sesizat la plângerea societății SC T.S. SRL. În urma cercetărilor efectuate, oficiul de specialitate a concluzionat că S.P.B. nu se face culpabil de acte constând în activitatea de deturnare a clientelei ori de săvârşirea unor alte operațiuni specifice concurenței neloiale, de vreme ce în contractul de muncă nu s-a inserat o clauză de exclusivitate, însoțită de promiterea ori acordarea unor avantaje materiale.



Contestatorul nu poate fi culpabilizat nici de concedierea sau atragerea unor salariați, în sensul art. 4 lit. h) din Legea nr. 11/1991, modificată şi completată prin Legea nr. 298/2001, deoarece aceştia au plecat din societate prin demisie, deci din proprie inițiativă, iar contestatorul a înaintat cererea de demisie angajatorului, singurul competent să dispună măsuri legate de relațiile de muncă. Împrejurarea că aceştia erau asociați ai SC C. SRL nu poate căpăta semnificația de la art. 4 lit. h) din Legea nr. 11/1991, atâta timp cât nu este vorba de angajarea salariaților unui comerciant concurent, în scopul dezorganizării activității acestuia. De altfel, SC T.S. SRL nu a probat dezorganizarea activității sale prin demisia salariaților săi, asociați ai SC C. SRL, aspect confirmat şi de Oficiul concurenței prin adresa nr. 1458 din 14 mai 2003.

S-a observat, aspect reținut şi prin sentința recurată, că, la 20 februarie 2003, contestatorul S.P.B. a denunțat unilateral contractul de muncă prin demisie, iar după 21 de zile, în perioada de preaviz, SC T.S. SRL i-a desfăcut disciplinar contractul de muncă, prin dispoziția din 10 martie 2003, în temeiul art. 130 lit. i) din Legea nr. 10/1972 de aplicare a Codului muncii şi art. 61 lit. a) din Legea nr. 53/2003.

Dispoziția de desfacere a contractului de muncă este netemeinică şi deci nelegală, deoarece, aşa cum s-a arătat mai sus, SC T.S. SRL angajându-l pe contestator în deplină cunoştință de cauză, că acesta este asociat la o societate cu profil asemănător, a acceptat această situație. Mai mult, nu a probat că desfăşurarea concomitentă a activității contestatorului la ambele societăți i-a adus prejudicii şi că pe parcursul derulării contractului de muncă aceasta şi-ar fi retractat acordul. Actul adițional de inserare în contractul de muncă a clauzei de exclusivitate din 11 februarie 2003, a cărui semnare a fost refuzată de contestator, este o dovadă evidentă a acestei situații şi că de abia la 11 februarie 2003 societatea a înțeles să se prevaleze de clauza exclusivității.

Refuzul contestatorului de a da curs acestei clauze a fost însoțit de denunțarea de către acesta a contractului de muncă, prin cererea de demisie înregistrată la 20 februarie 2003.

Cererea contestatorului de anulare a dispoziției de desfacere a contractului de muncă fiind aşadar întemeiată, corect instanța de fond a admis-o.

Ca urmare, s-a putut da curs efectelor cererii de demisie, formulată de contestator la 20 februarie 2003, îndată după refuzul semnării actului adițional de modificare a contractului de muncă, prin care SC T.S. SRL insera clauza de exclusivitate.

Cererea de demisie, înregistrată la 20 februarie 2003, reprezintă, în accepțiunea art. 79 C. muncii, actul unilateral de voință al salariatului, prin care acesta anunță angajatorului încetarea contractului de muncă, după împlinirea termenului de preaviz.

În speță, termenul de preaviz este de 30 zile, în lipsa unei clauze contractuale și în condițiile absenței unei renunțări totale sau parțiale a angajatorului la termenul de preaviz, deoarece contestatorul S.P.B. a îndeplinit o funcție de conducere, aceea de director tehnic în cadrul SC T.S. SRL.

Instanța de fond, făcând în cauză aplicarea art. 79 C. muncii, a reținut corect încetarea contractului de muncă prin demisie.

O atare modalitate de încetare a contractului de muncă nu presupune emiterea de către angajator a unui act material constatator al încetării raporturilor de muncă, așa cum la un moment dat a încercat să susțină societatea recurentă. În cauză, instanța de fond a putut lua act de încetarea raporturilor de muncă prin demisie, tocmai ca urmare a constatării nelegalității și netemeiniciei deciziei de desfacere a contractului de muncă.

Neîntemeiate sunt și criticile recursului referitoare la aplicarea în timp a celor două Legi nr. 10/1972 și nr. 53/2003. Legalitatea și temeinicia dispoziției din 10 martie 2003 trebuia examinată în viziunea vechiului Cod al muncii, deoarece temeiul desfacerii contractului de muncă îl constituia art. 130 lit. i) din vechiul Cod al muncii, iar abaterile disciplinare pentru care s-a aplicat această sancțiune disciplinară extremă au fost comise, așa cum însăși SC T.S. SRL a precizat în motivele de recurs, în perioada noiembrie 2002 - februarie 2003, deci înainte de intrarea în vigoare a noului Cod al muncii, aplicat prin Legea nr. 53/2003.

Efectele încetării contractului de muncă prin demisie operează la data expirării termenului de preaviz (în absența unei renunțări a angajatorului la termenul de preaviz), astfel că, în speță, atari efecte intervenind la 20 martie 2003, ele trebuiau examinate în lumina actualei reglementări din art. 79 pct. 7, potrivit principiului imediatei aplicări a legii noi și în conformitate cu prevederile art. 297 C. muncii, potrivit cărora, pe data intrării în vigoare a noului Cod, numai conflictele de muncă aflate pe rolul tribunalelor se judecă în continuare



potrivit dispozițiunilor procedurale aplicabile la data sesizării instanțelor.

Evident că celelalte cerințe legate de forma demisiei și a termenului de preaviz trebuiau examinate potrivit exigențelor vechiului Cod al muncii, așa cum, de altfel, corect a procedat instanța de fond, evitându-se astfel aplicarea retroactivă a legii.

Pentru toate aceste considerente, recursul de față este nefondat.

# Capitolul al VI-lea. Dreptul proprietății intelectuale

## 136. Marcă. Anulare pentru înregistrare cu rea-credință. Termen de formulare

Legea nr. 48/1998, art. 48 alin. (1) lit. c)

**Atât Legea nr. 28/1967 [art. 27 lit. b)], cât și Legea nr. 84/1998 [art. 48 alin. (1) lit. c) și alin. (2)] prevăd că orice persoană interesată poate cere anularea înregistrării mărcii, oricând în perioada de protecție a acesteia, dacă înregistrarea s-a făcut cu rea-credință.**

**În condițiile în care termenul de protecție a mărcii nu a expirat și s-a invocat reaua-credință a titularului acestei mărci, acțiunea a fost introdusă în termen.**

*C.S.J., Secția civilă, decizia nr. 294 din 29 ianuarie 2003*

La data de 31 mai 1999, SC F. SA Cluj-Napoca a chemat în judecată SC M. SA (în prezent SC G.C. SA) București, solicitând ca, prin hotărârea ce se va pronunța, să se dispună anularea certificatului de înregistrare nr. 10278 acordat de O.S.I.M. pentru marca G.

În motivarea acțiunii, reclamanta a arătat că marca G. H3, cu facsimil de semnătură prof. dr. A.A., înregistrată la O.S.I.M. sub nr. 2487/1968 și reînnoită sub nr. 2R 2487, având ca titular Ministerul Industriei Alimentare, a fost transmisă fostei Centralei Industriale de Medicamente, cosmetice și coloranți, care, la rândul său, a cesionat-o Î.S.S. București, începând cu data de 16 martie 1978.

Întrucât Întreprinderea F. Cluj, actualmente SC F. SA, fabrica încă din anul 1968 produse cosmetice sub marca G. H3 cu facsimil, fiind titulara acestei mărci originale în perioada 4 ianuarie 1980 - 20 mai 1983, în baza cesiunii de la Întreprinderea S., înregistrată la O.S.I.M., efectuând și procedura de reînnoire a mărcii pe numele său până în 17 mai 1991, la data de 20 mai 1983 a cesionat marca către Centrala industrială de medicamente, cosmetice și coloranți, în subordinea căreia s-au aflat Întreprinderea F. și Întreprinderea M.



La data de 21 februarie 1992, marca a fost transmisă, prin contractul de cesiune nr. 123, către SC F. SA și SC M. SA, în calitate de cotitulari, după care, la data de 12 noiembrie 1992, SC M. SA, cu rea-credință, a solicitat înregistrarea aceleiași mărci la O.S.I.M. doar pe numele său, fără consimțământul cotitularei reclamante, așa cum prevede art. 17 lit. a ) din Legea nr. 28/1967.

La rândul său, dintr-o eroare nejustificată, O.S.I.M. a înregistrat sub nr. 2 R 2487/1996 și a eliberat certificatul de înregistrare a mărcii solicitate pentru un singur titular, respectiv SC M. SA, contrar prevederilor legale menționate.

Prin întâmpinare, pârâta a invocat excepția de prescripție a dreptului la acțiune al reclamantei, iar pe fond a susținut că înregistrarea mărcii a cărei anulare se cere s-a făcut cu respectarea prevederilor art. 17 din Legea nr. 28/1967.

Tribunalul București, Secția a IV-a civilă, prin sentința nr. 301 din 22 martie 2000, a admis excepția invocată de pârâtă și a respins acțiunea introdusă de reclamantă, constatând prescris dreptul acesteia la acțiune.

În motivarea soluției pronunțate, prima instanță a reținut că acțiunea promovată de reclamantă este supusă termenului general de prescripție de 3 ani prevăzut de Decretul nr. 167/1958, care, în cauză, curge de la data de 14 noiembrie 1978, când s-a eliberat certificatul de înregistrare a mărcii G., împotriva căruia reclamanta avea posibilitatea să formuleze contestație.

Reclamanta a declarat apel, invocând dispozițiile art. 27 lit. b) din Legea nr. 28/1967 și ale art. 48 lit. c) din Legea nr. 84/1998, derogatorii de la dreptul comun în materia prescripției reglementate de Decretul nr. 167/1958, conform cărora acțiunea a fost introdusă în termen.

Prin decizia nr. 552 din 24 octombrie 2000, Curtea de Apel București, Secția a IV-a civilă, a admis apelul declarat de reclamantă, a desființat sentința și a trimis cauza la aceeași instanță pentru soluționarea cauzei pe fond.

Pentru a hotărî astfel, instanța de control judiciar a reținut, în esență, că simpla invocare de către reclamantă a relei-credințe a pârâtei atrage incidența dispozițiilor speciale în materie, cuprinse în Legea nr. 28/1967 și Legea nr. 84/1998, conform cărora cererea de anulare a înregistrării mărcii se poate face oricând în termenul de ocrotire a acesteia.

Împotriva deciziei instanței de apel pârâta a declarat recurs, primind numărul de dosar 1468/2001 al Secției comerciale a Curții Supreme de Justiție care, prin încheierea din 4 aprilie 2002, a scos de pe rol cauza și a trimis-o Secției civile pentru soluționare.

În motivarea recursului, s-a susținut că nu este corectă soluția instanței de fond, întrucât nu s-a dovedit reaua-credință a pârâtei.

Recursul nu este fondat.

Prin acțiune și pe tot parcursul procesului reclamanta a susținut că pârâta, cu rea-credință, a solicitat înregistrarea mărcii doar pe numele său, fără acordul cotitularului anterioarei înregistrări ce fusese publicată în Buletinul Oficial, acord necesar conform art. 17 lit. a) din Legea nr. 28/1967, întrucât noua marcă G. nu se deosebește suficient de marca inițială G. H3.

Într-adevăr, potrivit art. 17 lit. a) din Legea nr. 28/1967, nu pot fi înregistrate ca mărci semnele care nu se deosebesc suficient de alte mărci privind produse identice sau similare, cu excepția cazului când înregistrarea este cerută sau autorizată de titularii acestor mărci.

În ceea ce privește condițiile și termenul în care se poate cere anularea unei mărci înregistrate, atât Legea nr. 28/1967 [art. 27 lit. b)], în vigoare la data înregistrării mărcii, cât și Legea nr. 84/1998 [art. 48 alin. (1) lit. c) și alin. (2)], în vigoare la data soluționării litigiului, prevăd că orice persoană interesată poate cere anularea înregistrării mărcii, oricând în perioada de protecție a acesteia, dacă înregistrarea s-a făcut cu rea-credință.

În cauză, ultimul termen de protecție a mărcii expiră la 14 noiembrie 2008 și cum reclamanta a invocat reaua-credință a pârâtei, soluția pronunțată de instanța de apel, în sensul că acțiunea a fost introdusă în termen, este legală și temeinică, fiind menținută prin respingerea ca nefundat a recursului îndreptat împotriva acesteia.

### 137. Marcă. Cerere de înregistrare a mărcii formulată cu rea-credință. Elemente de apreciere a relei-credințe la înregistrarea mărcii. Nerelevanța faptului că titularul mărcii a avut ideea creării acesteia sau a contribuit exclusiv sau decisiv la crearea machetelor ei

Legea nr. 84/1998, art. 48 alin. (1) lit. c)

**Reaua-credință la înregistrarea mărcii poate fi reținută în cazul în care, deși marca era folosită ca semn distinctiv pentru o revistă, unul dintre parteneri a solicitat și obținut înregistrarea mărcii pe numele său, pe care s-a și arătat ulterior dispus să o cesioneze societății care o folosea deja, al cărui asociat devenise între timp.**

**Este de rea-credință titularul mărcii care nu a înregistrat marca pentru a-și distinge propriile produse sau servicii, fără a avea cunoștință că această marcă este folosită deja în activitatea altui comerciant, ci tocmai pentru a-și apropria pe nedrept o marcă utilizată chiar de către societatea comercială al cărei asociat convenise să devină și, în virtutea dreptului exclusiv al titularului mărcii, de a împiedica pe viitor folosirea liberă a acesteia de către respectiva societate comercială.**

**Din perspectiva legalității dobândirii dreptului la marcă, nu are nici o relevanță faptul că titularul mărcii înregistrate a avut ideea creării acesteia sau a contribuit, exclusiv sau decisiv, la crearea machetelor acesteia, precum și că el ar fi fost cel care s-a ocupat de realizarea revistei, având cunoștințele de specialitate necesare. Toate aceste aspecte prezintă importanță numai în cadrul relațiilor dintre partenerii de afaceri, în funcție de modul în care au convenit să se implice fiecare în derularea proiectului comun.**

*I.C.C.J., Secția civilă și de proprietate intelectuală, decizia nr. 6427 din 30 iunie 2006*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

Prin sentința civilă nr. 750 din 17 decembrie 2003, Tribunalul București, Secția a V-a civilă, a admis acțiunea formulată de reclamantele SC A.T. SRL și SC S.S. SRL împotriva pârâților O.S.I.M. și I.C.I. și a dispus anularea înregistrării mărcii SEARĂ DE SEARĂ nr. 47809 din 2 mai 2001.

Pentru a pronunța această hotărâre, tribunalul a reținut următoarea situație de fapt:

Pârâtul I.C.I. a depus cererea de înregistrare a mărcii naționale SEARĂ DE SEARĂ la data de 2 mai 2001, fiindu-i eliberat certificatul de înregistrare nr. 47809 din 2 mai 2001.

La data la care a solicitat înregistrarea, pârâtul avea cunoștință de faptul că marca era folosită, fără a fi înregistrată, de către SC A.T. SRL, care încheiase la data de 24 aprilie 2001 un contract de tipărire a revistei cu SC E. SRL, un contract de publicitate cu firma G.M.S., primul număr al revistei SEARĂ DE SEARĂ având ca editor pe

reclamantă şi apărând anterior depunerii cererii de înregistrare a mărcii.

Mai mult, ulterior apariţiei revistei, pârâtul I.C.I. a devenit asociat al SC S.S. SRL, care a preluat editarea revistei.

Pârâtul a recunoscut că nu a avut acordul asociaţilor la înregistrarea în nume propriu a mărcii în litigiu.

Este adevărat că, la momentul depunerii cererii de înregistrare a mărcii, firma SC S.S. SRL nu fusese înfiinţată, însă calitatea de asociat a pârâtului în cadrul societăţii şi faptul că această societate a preluat editarea revistei SEARĂ DE SEARĂ de la SC A.T. SRL, coroborate cu faptul că, ulterior înregistrării, pârâtul nu a folosit marca, ci a notificat administratorului SC S.S. SRL oferta de a cesiona marca, sunt de natură a contura reaua-credinţă a pârâtului la înregistrarea mărcii.

În drept, tribunalul şi-a întemeiat hotărârea pe dispoziţiile art. 48 lit. c) din Legea nr. 84/1998, care sancţionează cu nulitatea înregistrarea mărcii cu rea-credinţă.

Prin decizia civilă nr. 2653 din 15 decembrie 2004, Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă şi pentru cauze cu minori şi familie, a respins ca nefondat apelul declarat de pârât împotriva sentinţei.

În apel a fost completat probatoriul cu acte, interogatoriu şi martori.

Pe baza analizei tuturor probelor administrate, curtea de apel a reţinut, ca şi prima instanţă, că pârâtul a fost de rea-credinţă la înregistrarea mărcii.

În motivarea deciziei, curtea de apel a reţinut că, în aprecierea atitudinii titularului mărcii, relevantă este folosinţa exercitată anterior depunerii cererii de înregistrare şi că sub acest aspect situaţia de fapt nu este contestată.

Astfel, înţelegerea dintre cei patru parteneri, viitori asociaţi ai SC S.S. SRL, pentru editarea revistei a intervenit în martie - aprilie 2001, iar primul număr al revistei a apărut la 1 mai 2001, tipărit de SC E. 90; chiar contractul de prestări servicii încheiat de pârât cu SC C.M. este datat 5 aprilie 2001.

Materializarea proiectului de editare şi tipărire a revistei echivalează cu acte de folosinţă asupra semnului însuşi, ulterior apropriat ca marcă de către SC A.T. SRL care, deşi s-a ocupat doar de tipărire, este menţionat drept editor pe coperta revistei. Această firmă a fost utilizată cu acordul tuturor celor implicaţi în proiect, temporar, până la înfiinţarea SC S.S. SRL.



Implicarea pârâtului în acest proiect, pe care l-a cunoscut în detaliu, este de natură să prezume intenţia de apropriere frauduloasă, abuzivă a semnului, prin constituirea depozitului pe numele său, în scopul dobândirii de drepturi exclusive asupra acestuia.

Această concluzie se impune, cu atât mai mult cu cât semnul a fost destinat a fi utilizat de către SC S.S. SRL, iar unul dintre asociaţi i-a privat pe ceilalţi de exerciţiul drepturilor specifice dreptului la marcă.

Curtea a mai reţinut că notificarea trimisă de pârât, ca răspuns la o altă notificare expediată de reclamantă cu mai mult de un an în urmă, prin care pârâtul îşi exprima disponibilitate a de a cesiona marca, denotă intenţia titularului mărcii nu de a utiliza marca potrivit finalităţii sale, aceea de a distinge produse sau servicii, ci de a o înstrăina tocmai persoanei potenţial îndreptăţite la dobândirea acesteia.

Împotriva deciziei a declarat recurs pârâtul, invocând următoarele motive:

1. Motivul prevăzut de art. 304 pct. 8 C. proc. civ. În dezvoltarea acestui prim motiv de recurs, recurentul a arătat că, deşi instanţa a fost sesizată cu o cerere de anulare a mărcii SEARĂ DE SEARĂ, atât tribunalul, cât şi curtea de apel au comis o gravă eroare, schimbând natura şi înţelesul juridic al actului dedus judecăţii, în sensul că au făcut abstracţie şi confuzie între dreptul de autor şi dreptul la marcă.

În continuare, recurentul a expus argumentele pentru care instanţele trebuiau să reţină că lui i-a aparţinut exclusiv ideea creării mărcii SEARĂ DE SEARĂ şi tot el este cel care a avut o contribuţie esenţială la crearea şi promovarea acestei mărci, obţinerea dreptului la marcă fiind o consecinţă logică a muncii şi activităţii sale ca specialist media.

Recurentul a mai susţinut că SC A.T. SRL a folosit denumirea SEARĂ DE SEARĂ, macheta grafică şi proiectul întregii reviste, fără a avea un drept în acest sens, ci doar acordul pârâtului, ceea ce nu poate crea un drept prioritar asupra mărcii.

2. Motivul prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ. În dezvoltarea celui de-al doilea motiv de recurs, recurentul a susţinut că în mod greşit instanţa de apel a reţinut reaua sa credinţă, consemnând date inexacte în motivare a deciziei.

Totodată, instanţa nu a făcut distincţia între folosirea unei denumiri, în cazul de faţă SEARĂ DE SEARĂ, şi dreptul de proprietate asupra mărcii SEARĂ DE SEARĂ.

În opinia recurentului, titularul dreptului de proprietate asupra mărcii nu este acela care comercializează această marcă, ci acela care a conceput marca.

Recurentul a solicitat admiterea recursului, modificarea deciziei, admiterea apelului și respingerea cererii de chemare în judecată ca neîntemeiată.

Intimatele au depus la dosar întâmpinare, solicitând respingerea recursului ca nefondat și arătând, totodată, că reaprecierea probelor administrate nu este posibilă în faza recursului.

Recursul este, într-adevăr, nefondat și a fost respins, pentru următoarele considerente:

Articolul 304 pct. 8 C. proc. civ. nu este incident în cauză, deoarece reclamantele au sesizat instanța cu o cerere de anulare a înregistrării unei mărci, iar tribunalul și curtea de apel s-au pronunțat asupra valabilității acestui act juridic, fără a schimba în vreun fel natura sau înțelesul acestuia.

De asemenea, câtă vreme instanțele s-au pronunțat exclusiv asupra valabilității înregistrării mărcii, nu se poate pune problema ca instanțele să fi făcut vreo confuzie cu dreptul de autor.

Așa cum corect au sesizat intimatele-reclamate prin întâmpinare, cel care face confuzie între dreptul la marcă și dreptul de autor este pârâtul-recurent.

Astfel, în opinia recurentului, persoana care are ideea creării unei mărci și, eventual, o și realizează din punct de vedere grafic este „autor" al mărcii și are dreptul la înregistrarea acesteia în calitate de titular.

Nu este exclus ca, în anumite împrejurări, persoana care creează un semn susceptibil de a fi înregistrat ca marcă să fie și cea care are dreptul să solicite înregistrarea acesteia, dar nu aceasta este situația în speță.

În cauza dedusă judecății, nu se pune problema dacă pârâtul are vreun drept de autor pe care să-l fi dobândit în calitate de autor, cu alte cuvinte dacă a realizat sau nu o operă originală de creație intelectuală, a cărei protecție să o poată invoca din perspectiva Legii nr. 8/1996 a dreptului de autor și drepturilor conexe dreptului de autor, ci dacă pârâtul avea sau nu dreptul de a solicita înregistrarea mărcii SEARĂ DE SEARĂ pe numele său, în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 84/1998 privind mărcile și indicațiile geografice.



Pe baza probelor administrate, instanța de apel a stabilit, confirmând soluția tribunalului, că pârâtul nu avea acest drept și că, atunci când a solicitat înregistrarea mărcii, a acționat cu rea-credință.

Înalta Curte a constatat că, în raport de situația de fapt reținută – a cărei modificare printr-o reapreciere a probelor nu este posibilă în recurs, cale de atac limitată la motive de nelegalitate –, instanța a aplicat corect dispozițiile legale incidente, respectiv pe cele ale art. 48 lit. c) din Legea nr. 84/1998.

Astfel, ceea ce a reținut prima instanță și a confirmat și instanța de apel este că:

Marca SEARĂ DE SEARĂ a fost concepută, pe baza unei înțelegeri intervenite între pârât și alte trei persoane în luna martie - aprilie 2001, în ideea utilizării ei ca titlu pentru o revistă.

S-a mai convenit ca realizarea acestui proiect să se facă prin intermediul unei societăți comerciale, care urma să poarte aceeași denumire SEARĂ DE SEARĂ și ai cărei asociați să fie aceleași patru persoane.

Până la înființarea acestei societăți comerciale, cei patru parteneri au fost de acord ca apariția pe piață a revistei să se facă prin intermediul SC A.T. SRL, ceea ce s-a și întâmplat.

Printr-un act adițional, asociații au convenit ca SC S.S. SRL să completeze obiectul de activitate cu spectacole, activități de artă, gestionarea sălilor de spectacole etc.

Așadar, marca SEARĂ DE SEARĂ a fost destinată să protejeze produsele și serviciile unui comerciant, SC S.S. SRL, și să îndeplinească astfel funcția specifică oricărei mărci, aceea de a distinge produsele sau serviciile unui întreprinzător de produsele sau serviciile altor întreprinzători.

În timp ce marca era deja folosită ca semn distinctiv pentru revista SEARĂ DE SEARĂ, unul din parteneri, pârâtul I.C.I., a solicitat și a obținut înregistrarea pe numele său a mărcii, pe care s-a arătat ulterior dispus să o cesioneze reclamantei SC S.S. SRL, al cărei asociat devenise între timp.

În mod corect au interpretat instanțele conduita pârâtului ca fiind una de rea-credință, deoarece acesta nu a înregistrat marca pentru a-și distinge propriile produse sau servicii, fără a avea cunoștință că această marcă este deja folosită în activitatea altui comerciant, ci tocmai pentru a-și apropria pe nedrept o marcă utilizată chiar de societatea comercială al cărei asociat convenise să devină și, în virtu-

tea dreptului exclusiv de titularului mărcii, de a împiedica pe viitor folosirea liberă a acesteia de către respectiva societate comercială.

Din perspectiva legalităţii dobândirii dreptului la marcă, nu are nici o relevanţă faptul că pârâtul a avut ideea creării mărcii sau a contribuit, exclusiv ori decisiv, la crearea machetei acesteia.

Cu atât mai puţin este relevant faptul că pârâtul a fost cel care s-a ocupat de realizarea revistei, având cunoştinţele de specialitate necesare.

Toate aceste aspecte prezintă importanţă numai în cadrul relaţiilor dintre partenerii de afaceri, în funcţie de modul în care au convenit să se implice fiecare în derularea proiectului comun.

Ceea ce este relevant în cauză este faptul că pârâtul a cunoscut, la data depunerii cererii de înregistrare a mărcii SEARĂ DE SEARĂ pentru produse şi servicii din clasele 16, 35, 39, 41, împrejurarea că aceasta era deja folosită ca semn distinctiv de către un comerciant pentru produse şi servicii identice sau similare.

În mod legal au aplicat instanţele dispoziţiile art. 48 lit. c) din Legea nr. 84/1998 şi au dispus anularea înregistrării mărcii pentru rea-credinţă.

Motivul de recurs prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ. este nefondat, astfel încât, în baza art. 312 C. proc. civ., Înalta Curte a respins recursul şi a menţinut decizia atacată.

## 138. Marcă. Acţiune de anulare a mărcii pentru înregistrare cu rea-credinţă. Elemente de apreciere a relei-credinţe. Relaţii comerciale anterioare, aceeaşi naţionalitate, identitatea semnelor grafice ale mărcilor, somaţia de încetare a activităţii comerciale

Legea nr. 84/1998, art. 48 alin. (1) lit. c)

**Definirea relei-credinţe în sens civil de către instanţă, ca fiind echivalentă atitudinii subiective a unei persoane care acţionează pe deplin conştientă de caracterul ilicit al conduitei sale, iar în materie de înregistrare marcă, prin urmărirea sau reprezentarea prejudiciului pe care o asemenea operaţiune îl va produce unui concurent, este în concordanţă cu doctrina şi jurisprudenţa actuală, dar mai ales cu dispoziţiile art. 48 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 84/1998, interpretate în sens sistematic şi teleologic.**



**În ceea ce priveşte aplicarea conceptului amintit, semnificative pentru reţinerea relei-credinţe la înregistrarea mărcii sunt relaţiile anterioare comerciale, naţionalitatea asociaţilor acesteia, identitatea semnelor grafice ale celor două mărci, dar mai ales somaţia adresată dealerului oficial al reclamantelor în România, după înregistrarea mărcii, de a-şi înceta activitatea comercială.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 3325 din 25 aprilie 2005*

Prin acţiunea formulată la 3 octombrie 2002 de către reclamantele Z.T.T.V.S.A.S. şi Z.P.A.S., ambele societăţi comerciale de naţionalitate turcă cu sediul în Istambul, Turcia, reprezentate de S.C.P.A P.&P. Bucureşti, în contradictoriu cu pârâţii SC N.S. 2000 SRL şi O.S.I.M., cu sediul în Bucureşti, s-a solicitat să se dispună anularea înregistrării la O.S.I.M. a mărcii L. pentru toate clasele de produse pentru care pârâta SC N.S. 2000 SRL a obţinut înregistrarea; anularea certificatului de înregistrare marcă nr. 47718 din 22 august 2001, eliberat de O.S.I.M. societăţii pârâte pentru marca L.; radierea mărcii L. având ca titular pe SC N.S. 2000 SRL din Registrul Naţional al Mărcilor; obligarea pârâtei la cheltuieli de judecată.

În motivarea cererii de anulare marcă, întemeiată pe dispoziţiile art. 48 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 84/1998 privind mărcile şi indicaţiile geografice, s-a arătat că cele două societăţi reclamante sunt ale holdingului Z. din Turcia, prima având ca obiect de activitate fabricarea de ţesături şi articole textile, iar cea de-a doua comercializarea produselor fabricate de societăţile de producţie din cadrul holdingului, produse care sunt cunoscute clienţilor din întreaga lume sub mărcile TAC, TAC LINEN şi L. Începând din 1981, reclamanta de rang 2 a înregistrat aceste mărci în mai multe variante grafice, pentru clasele de produse 23, 24, 25, 26 din clasificarea de la Nisa, obţinând protecţie legală atât în Turcia, cât şi în alte state.

SC N.S. 2000 SRL are ca asociaţi trei cetăţeni turci, printre care şi I.M.A., care este asociat unic şi administrator şi în SC P. SRL, ambele societăţi având sediu unic în Bucureşti.

Anterior depunerii cererii de înregistrare a mărcii, SC N.S 2000 SRL a comercializat în România produsele reclamantei de rang 1, pe care le achiziţiona de la distribuitorii acesteia din Turcia.

Chiar şi după înregistrarea mărcii, pârâta SC N.S. 2000 SRL a continuat să comercializeze în România produse textile importate în condiţiile arătate anterior.

Prin notificarea nr. 781 din 1 septembrie 2000 adresată SC L.I. SRL Bucureşti, distribuitor oficial al reclamanţilor, această din urmă societate a fost somată de pârâtă să înceteze de îndată orice activitate comercială pe teritoriul României cu produse marca L., clasele 24, 26 şi 35, invocându-se dreptul de exclusivitate conferit pârâtei de înregistrarea mărcii a cărei anulare se solicită.

În cauză au fost administrate dovezi cu înscrisuri, interogatorii şi a fost efectuată o expertiză tehnică judiciară care a constatat că marca L., înregistrată de reclamante în Turcia, şi marca L., înregistrată ulterior de pârâtă în România, sunt identice.

Tribunalul Bucureşti, Secţia a III-a civilă, prin sentinţa civilă nr. 609 din 17 iunie 2003, a respins acţiunea ca neîntemeiată.

Pentru a hotărî astfel, prima instanţă a reţinut şi motivat că pârâta a urmat procedura legală de înregistrare a mărcii în România, prevăzută de Legea nr. 84/1998, în cursul căreia nu s-a format opoziţie de către reclamante; că, potrivit prevederilor art. 9 din legea amintită, dreptul la marcă aparţine persoanei fizice sau juridice care a depus prima în condiţiile legii cererea de înregistrare a mărcii, iar în România cererea amintită a fost înregistrată prima de către pârâtă; că, potrivit dispoziţiilor Convenţiei de la Paris, o marcă înregistrată reglementar într-una din ţările uniunii, cum este cazul pârâtei, va fi considerată independentă de mărcile înregistrate în celelalte, inclusiv ţara de origine.

Ca atare, s-a apreciat că nu există motive de decădere sau nulitate, în sensul art. 50 din Legea nr. 84/1998, întrucât pârâta a înregistrat marca L. în România cu respectarea condiţiilor prevăzute de lege.

Apelul declarat de către reclamante a fost admis de Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, care, prin decizia civilă nr. 254 din 20 februarie 2004, a schimbat în totalitate sentinţa, în sensul admiterii acţiunii. Ca atare, apelul declarat de pârâtă privind plata cheltuielilor de judecată la prima instanţă a fost respins ca nefondat.

Pentru a decide în sens contrar instanţei de fond, Curtea a apreciat că motivul de nulitate prevăzut în art. 48 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 84/1998, potrivit cu care orice persoană interesată poate cere Tribunalului Municipiului Bucureşti anularea dacă înregistrarea mărcii a fost solicitată cu rea-credinţă, este un motiv de anulare distinct, a cărei incidenţă este independentă de respectarea/nerespectarea dispoziţiilor legale referitoare la înregistrarea mărcii şi la păstrarea drepturilor anterioare [din moment ce aceste din urmă situaţii sunt reglementate separat ca motive de anulare în art. 48 alin. (1) lit. a), b),



d) şi e) din legea amintită]; ca atare, prima instanţă era obligată să examineze nemijlocit această cauză de anulare, singura de altfel invocată de către reclamante, eroare ce a fost remediată în apel.

În acelaşi sens, s-a apreciat că opoziţia la înregistrarea mărcii, prevăzută de art. 23 din Legea nr. 84/1998, şi acţiunea în anularea mărcii sunt două căi procedurale distincte, pe care legiuitorul le-a deschis persoanelor interesate, pentru motivele arătate în lege, fără însă a le condiţiona reciproc.

Cât priveşte incidenţa prevederilor art. 6 alin. (3) din Convenţia de la Paris, potrivit cu care o marcă înregistrată reglementar într-una din ţările Uniunii de la Paris va fi considerată ca independentă de mărcile înregistrate în celelalte ţări ale Uniunii, inclusiv ţara de origine, s-a arătat că noţiunea de „marcă înregistrată reglementar" este diferită de art. 6 alin. (1) din aceeaşi convenţie, în raport cu care condiţiile de depunere şi înregistrare a mărcilor sunt cele stabilite în fiecare ţară membră a Uniunii de legislaţia naţională, astfel că înregistrarea reglementară a mărcii în România trebuia subsumată tuturor condiţiilor Legii nr. 84/1998, deci şi bunei-credinţe la înregistrare.

În lipsa preocupării legislative în acest sens, reaua-credinţă care determină nulitatea înregistrării mărcii nu poate avea altă semnificaţie juridică decât aceea general recunoscută acestei noţiuni în doctrină şi jurisprudenţă, şi anume de atitudine subiectivă a unei persoane care acţionează pe deplin conştientă de caracterul ilicit al conduitei sale şi urmăreşte sau măcar îşi reprezintă prejudiciul pe care o asemenea operaţiune îl va produce unui concurent.

Raportându-se la situaţia de fapt în speţă, s-a reţinut că pârâta a comercializat, anterior înregistrării mărcii L. în România, produse de aceeaşi marcă realizate de reclamante în ţara a cărei naţionalitate îi aparţin (facturi şi declaraţii vamale); de asemenea, pârâta a cunoscut că marca depusă la O.S.I.M. era folosită legal de un comerciant străin şi a realizat, prin folosirea unor semne grafice distincte identice, continuarea importului de produse de la reclamante şi ulterior înregistrării mărcii, la care se adaugă somaţia oficială adresată dealerului oficial al reclamantelor de a înceta comercializarea produselor acestora în România, că prin acest mod îl va înlătura de pe piaţă pe acel concurent, profitând de faptul că marca acestuia nu e depusă încă în România.

Ca atare, s-a apreciat că existau în cauză suficiente şi necesare elemente de fapt în a se reţine reaua-credinţă a pârâtei la înregistrarea la O.S.I.M. pe numele acesteia a mărcii L., ceea ce justifica admiterea

acțiunii (iar nu respingerea sa, cum în mod greșit a hotărât prima instanță).

Împotriva deciziei civile nr. 254 din 20 februarie 2004 a Curții de Apel București, Secția a IV-a civilă, s-a declarat recurs de pârâtă, întemeiat pe dispozițiile art. 304 pct. 3 și 9 C. proc. civ., cu solicitarea de a se casa hotărârea atacată și trimite cauza spre rejudecare instanței competente ori de a se modifica decizia, în sensul respingerii apelului reclamantelor, invocându-se următoarele motive:

– litigiul dedus judecății are natură comercială;

– reclamantele nu au exercitat calea jurisdicțional administrativă de atac a opoziției la înregistrare;

– instanța de apel a pornit de la o prezumție de rea-credință, iar nu de bună-credință;

– definirea greșită a relei-credințe, fără a ține seama de funcțiile mărcii, de caracterul teritorial al acesteia și, mai ales, de textele legale care consfințesc acest motiv de nulitate [art. 3 lit. a) din Legea nr. 84/1998 și art. 4 alin. (4) din Directiva comunitară a mărcilor nr. 89/104/CEE];

– aplicarea greșită a legii în cauză, prin reținerea unei ipoteze judiciare pe care legiuitorul nu a avut-o în vedere.

Criticile nu sunt întemeiate.

Cererea are ca obiect protecția unei mărci, încadrându-se în categoria litigiilor de proprietate intelectuală. Natura cauzei justifică competența instanței civile, în conformitate cu dispozițiile art. 2 pct. 2 lit. d) C. proc. civ., iar excepția de necompetență materială este neîntemeiată.

Din economia dispozițiilor legale – art. 23 din Legea nr. 84/1994 și art. 48 alin. (1) lit. c) din aceeași lege – rezultă că opoziția la înregistrarea mărcii și acțiunea în anularea înregistrării mărcii sunt două căi distincte pe care legiuitorul le-a deschis persoanelor interesate, pentru motivele expres prevăzute în Legea nr. 84/1998, fără însă a le condiționa reciproc.

Al treilea motiv de recurs privește, în opinia recurentei, directa aplicare a prezumției de rea-credință, prin aceasta încălcându-se de instanță principiul afirmat prin art. 1899 alin. (2) C. civ., după care „buna credință ce presupune totdeauna și sarcina probei cade asupra celui ce alege rea-credință". Și acest motiv este neîntemeiat, întrucât instanța și-a expus aprecierile motivat, funcție de toate dovezile administrate, indicând expres înscrisurile respective a căror evaluare s-a făcut în coroborare cu ansamblul probatoriilor administrate în cauză. Ca atare, și acest motiv este neîntemeiat.



Ultimul motiv de recurs vizează interpretări și aplicarea relei-credințe în cauză.

Cu privire la stabilirea sferei și continuității relei-credințe, în lipsa unei definiții legale, recurenta a afirmat că, în opinia instanței de apel, reaua-credință a unui comerciant la înregistrarea mărcii se rezumă în toate cazurile doar la cunoștința pe care acesta o are despre folosirea mărcii de către un concurent; că prin această definire a relei-credințe nu se ține seama de funcțiile mărcii, de caracterul teritorial al acesteia și, mai ales, de textele legale care consfințesc implicit acest motiv de nulitate [art. 3 lit. a) din Legea nr. 84/1998 și art. 4 alin. (4) din Directiva comunitară a mărcilor nr. 89/104/CEE]; că, în raport cu textele arătate, rezultă că influența pe care o poate avea titularul mărcii asupra concurenței, prin împiedicarea unui terț să folosească marca, se exercită numai pe teritoriul român. În consecință, în definirea relei-credințe, nu interesează cazul unor mărci care nu sunt folosite în România, ci sunt înregistrate și folosite numai în străinătate, dispozițiile art. 48 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 84/1994 nefiind aplicabile acestora.

În ceea ce privește aplicarea la speță a interpretării arătate, s-a cerut a se constata că, la momentul înregistrării mărcii, singura care avea interese comerciale manifestate în vreun fel și care puteau fi astfel cunoscute de un potențial concurent (adică de reclamante) era doar pârâta.

Reclamantele nu-și manifestaseră în nici un fel interesul comercial pentru piața română, de o manieră care ar fi permis altor potențiali comercianți să recunoască acest lucru. Lipsa posibilității de a cunoaște la momentul înregistrării mărcii interesul comercial al reclamantelor pentru piața română nu permite reținerea intenției de a îndepărta, prin înregistrarea mărcii, un potențial concurent de pe piața română, adică a relei-credințe.

Definirea relei-credințe în sens civil de către instanța de apel, ca fiind echivalentă atitudinii subiective a unei persoane care acționează pe deplin conștientă de caracterul ilicit al conduitei sale, iar în materie de înregistrare marcă, prin urmărirea sau reprezentarea prejudiciului pe care o asemenea operațiune îl va produce unui concurent, este în concordanță cu doctrina și jurisprudența actuală, dar mai ales cu dispozițiile art. 48 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 84/1998, interpretate în sens sistematic și teleologic.

În ceea ce privește aplicarea conceptului amintit la speță, cu consecința admiterii acțiunii, semnificative pentru reținerea relei-credințe

a pârâtei la înregistrarea mărcii sunt relaţiile anterioare comerciale, naţionalitatea turcă a asociaţilor acesteia, identitatea semnelor grafice ale celor două mărci, dar mai ales somaţia adresată dealerului oficial al reclamantelor în România, după înregistrarea mărcii, de a-şi înceta activitatea comercială, în scopul prejudicierii acestora.

În consecinţă, soluţia pronunţată în apel este legală, aflându-se în concordanţă cu dispoziţiile art. 48 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 84/1994, astfel încât recursul declarat de aceasta împotriva deciziei civile nr. 254 din 20 februarie 2004 a Curţii de Apel Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, a fost respins ca nefundat, în baza art. 312 alin. (1) C. proc. civ.

### 139. Marcă. Cerere de înregistrare cu rea-credinţă. Data şi elemente de apreciere a relei-credinţe. Neînţelegeri între asociaţi şi cunoaşterea utilizării semnelor similare de către partenerul străin pentru acelaşi gen de produse sau servicii

Legea nr. 84/1998, art. 48 alin. (1) lit. c)

**Cererea de înregistrare a mărcii, pe fondul neînţelegerilor dintre asociaţi şi al cunoaşterii utilizării semnelor similare de către partenerul străin pentru acelaşi gen de produse şi servicii, denotă rea-credinţă la data înregistrării.**

**Este adevărat că atitudinea subiectivă a solicitantului înregistrării trebuie verificată în raport de data cererii de înregistrare, dar comportamentul ulterior al solicitantului poate să confirme că acesta a fost de rea-credinţă la data formulării cererii.**

**Astfel, reaua-credinţa la data înregistrării mărcii este confirmată în cazul în care marca nu a fost utilizată pentru a distinge produse sau servicii, dar s-a acţionat în instanţă titularul semnului similar când acesta a încercat să-şi comercializeze produsele în România.**

*I.C.C.J., Secţia civilă şi de proprietate intelectuală, decizia nr. 6678 din 30 iunie 2006*

Din examinarea lucrărilor din dosar, Curtea a constatat următoarele:

Prin sentinţa civilă nr. 655 din 17 iulie 2003, Tribunalul Bucureşti, Secţia a IV-a civilă, a admis acţiunea formulată de reclamanta SC I.M.D. SRL împotriva pârâtei SC M.D. România SRL, a dispus anularea mărcii MIO DINO. THE OFFICE WORLD înregistrată în Registrul mărcilor sub nr. de depozit M 2001/044504, nr. de marcă 47932 şi radierea înregistrării acesteia din registru şi a obligat-o pe pârâtă la plata către reclamantă a sumei de 19.791.545 lei cheltuieli de judecată.



Pentru a pronunţa această hotărâre, tribunalul a reţinut următoarea situaţie de fapt:

Societatea reclamantă este acţionară în societatea pârâtă, cu o cotă de 48% din capitalul social, însă, din cauza neînţelegerilor dintre asociaţi, societatea nou înfiinţată nu a desfăşurat activitate comercială, aşa cum reiese din bilanţurile depuse la dosar.

Ulterior, reclamanta a constatat că nu-şi poate comercializa produsele sub marca MIO DINO, deoarece partenerul român a înregistrat această marcă fără acordul său, deşi ştia că marca aparţine asociatului italian, fiind chiar numele său.

Tribunalul a reţinut că scopul pentru care partenerul român a înregistrat marca nu a fost acela al utilizării ei în vederea promovării produselor asociatului străin, ci pentru a beneficia în interes propriu de notorietatea mărcii.

Chiar dacă marca reclamantei nu a fost înregistrată pe teritoriul României şi nici nu beneficiază de protecţie ca efect al unei înregistrări internaţionale, date fiind relaţiile dintre parteneri, pârâta a acţionat cu rea-credinţă, înregistrând marca reclamantei, a cărei notorietate pe piaţa produselor de mobilier a fost dovedită şi care se bucură de protecţia Convenţiei de la Paris.

În drept, tribunalul şi-a întemeiat hotărârea pe dispoziţiile art. 48 lit. c) din Legea nr. 84/1998.

Prin decizia civilă nr. 472 din 10 martie 2004, Curtea de Apel Bucureşti, Secţia a III-a civilă, a respins ca nefondat apelul declarat de apelanta-pârâtă împotriva sentinţei şi a obligat-o pe apelantă la plata sumei de 66.045.000 lei cheltuieli de judecată către intimata-reclamantă.

Pentru a decide astfel, curtea de apel a reţinut următoarele:

Reclamanta SC I.M.M.D. SRL cu sediul în Italia, Via Montecassino nr. 16, are înregistrată sub nr. 97004173 din data de 2 aprilie 1997 marca MIO DINO. IL MONDO UFFICIO.THE OFFICE WORLD în Malaesia, ţară în care reclamanta are o întreprindere industrială şi comercială serioasă.

Pârâta a înregistrat aceeaşi marcă la O.S.I.M. sub nr. M2001 044504 în data de 20 septembrie 2001, fără a avea acordul reclamantei ca societate titulară a acestei mărci.

Potrivit art. 6 din Convenţia de la Paris, resortisantul unei ţări membre a Uniunii de la Paris, având o marcă înregistrată în ţara sa de origine, are dreptul la protecţia acestei mărci în celelalte ţări ale Uniunii, în forma în care această marcă a fost înregistrată în ţara de origine.

Prin ţară de origine se înţelege ţara în care solicitantul este resortisant sau orice altă ţară în care acesta are sediul ori o întreprindere comercială reală şi serioasă.

Tot art. 6 din Convenţia de la Paris prevede că o marcă înregistrată internaţional se bucură de protecţie timp de 5 ani de la înregistrare, după care, dacă nu a fost prelungită de resortisant, ea devine independentă în raport cu marca ţării de origine.

România a ratificat Convenţia de la Paris, astfel cum a fost revizuită, prin Decretul nr. 247/1963, iar potrivit art. 11 din Constituţie, statul român se obligă să îndeplinească cu bună-credinţă obligaţiile ce-i revin din tratatele la care este parte.

Pentru acest motiv, curtea a considerat că înregistrarea mărcii în Malaesia, ţară de origine pentru acesta şi semnatară a Convenţiei, se bucură de protecţie în toate ţările membre, inclusiv în România, timp de 5 ani de la înregistrare.

Pârâta a înregistrat marca la O.S.I.M. în intervalul de timp de 5 ani de protecţie internaţională de care se bucura reclamanta.

Curtea a mai reţinut că în cauză a fost dovedită notorietatea mărcii, înlăturând apărarea pârâtei, în sensul că produsele comercializate sub această marcă – mobilier de lux pentru birouri – se adresează unui segment specializat al pieţei, şi nu oricărui cumpărător persoană fizică.

Curtea a considerat că sunt incidente dispoziţiile art. 6 bis din Convenţia de la Paris, revizuită, şi ale art. 48 lit. e) din Legea nr. 84/1998, în sensul că marca reclamantei, fiind înregistrată în Malaesia la data de 2 aprilie 1997 şi fiind o marcă notorie, se bucură de protecţia de notorietate de 5 ani.

În ceea ce priveşte buna-credinţă a pârâtei, curtea a arătat că protecţia mărcii reclamantei este asigurată chiar dacă pârâta a fost de bună-credinţă la înregistrarea mărcii.

Totodată, a reţinut că reaua-credinţă a pârâtei în folosirea ulterioară a acestei mărci pe teritoriul României rezultă din acţiunile pârâtei de a interzice comercializarea în România a produselor partenerului italian prin orice alte societăţi comerciale.



Împotriva deciziei a declarat recurs pârâta, invocând următoarele motive:

1. Reclamanta nu are calitate procesuală activă în promovarea unei acţiuni în anularea înregistrării mărcii, deoarece nu este titulara unei mărci opozabile.

În dezvoltarea acestui motiv de recurs, recurenta a susţinut că, din înscrisurile depuse la dosar, reiese că nu reclamanta este titulara mărcii MIO DINO. IL MONDO UFFICIO. THE OFFICE WORLD înregistrată pe cale naţională în Malaesia, ci o altă societate comercială, Mio Dino. The Office World (Malaesia) SDN BHD.

Articolul 48 din Legea nr. 84/1998 conferă drept la acţiune „persoanei interesate", dar interesată nu poate fi decât o persoană care invocă un drept exclusiv, opozabil concurenţilor.

În speţă, persoana interesată nu poate fi decât titulara mărcii înregistrate, numai identitatea dintre titularul dreptului şi titularul acţiunii putând conferi legitimare procesuală activă reclamantei, identitate care în speţă nu există.

2. Instanţa a schimbat cauza acţiunii în apel, hotărârea fiind dată cu încălcarea dispoziţiilor art. 294 C. proc. civ., şi a dat ceea ce nu s-a cerut, acestea fiind motive de recurs prevăzute de art. 304 pct. 6 şi 9 C. proc. civ.

În dezvoltarea acestor motive, recurenta a arătat că:

Reclamanta a învestit instanţa cu o acţiune în anularea înregistrării mărcii ca fiind făcută cu rea-credinţă, încălcând astfel drepturile asupra mărcii notorii a intimatei şi dispoziţiile art. 48 lit. c) din Legea nr. 84/1998.

În ciuda acestui fapt, instanţa de apel şi-a întemeiat în drept hotărârea pe dispoziţiile art. 48 lit. e) din Legea nr. 84/1998, precum şi pe dispoziţiile din Convenţia de la Paris care au acest corespondent în legea română, reţinând încălcarea unui drept anterior, şi nu pretinsa înregistrare a mărcii cu rea-credinţă.

3. Instanţa de apel nu a analizat toate motivele de apel formulate de pârâtă, încălcând dispoziţiile art. 295 C. proc. civ., motiv de recurs prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

Astfel, instanţa a sintetizat criticile aduse de pârâtă sentinţei, dar a respins apelul pentru alte motive şi cu alte argumente chiar decât cele invocate de reclamantă în acţiune şi în faţa instanţei de apel.

4. Decizia recurată nu cuprinde motivele pe care se sprijină şi cuprinde motive străine de natura pricinii, ceea ce atrage aplicarea art. 304 pct. 7 C. proc. civ.

În acest sens, recurenta a arătat că instanţa de apel şi-a întemeiat hotărârea pe argumente străine de pricină şi pe texte de lege care sunt inaplicabile în speţă.

Totodată, a reţinut că marca reclamantei este notorie, fără a arăta care sunt probele în acest sens şi în condiţiile în care chiar reclamanta s-a limitat doar la invocarea notorietăţii, fără a produce vreo dovadă a acesteia.

5. Decizia este nelegală, motiv de recurs prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

În dezvoltarea acestui motiv de recurs, recurenta a arătat că:

5.1. Decizia instanţei de apel a fost dată cu încălcarea prevederilor art. 2, art. 65 şi art. 66 din Legea nr. 84/1998 şi prin aplicarea greşită a prevederilor Convenţiei de la Paris.

Astfel, pentru a se înregistra o marcă în România sau pentru a obţine protecţia unei mărci străine şi pe teritoriul României este necesară o manifestare expresă de voinţă a solicitantului, în sensul desemnării României ca ţară în care se doreşte protejarea mărcii.

În lipsa unei astfel de manifestări de voinţă, o înregistrare pe cale internaţională a unei mărci nu produce nici un efect pe teritoriul României.

O marcă ce nu a fost înregistrată pe cale naţională la O.S.I.M. poate obţine protecţie în România numai dacă a fost supusă unei proceduri de înregistrare pe cale internaţională prin biroul O.M.P.I., în baza Aranjamentului de la Madrid sau Protocolului de la Madrid, cu protecţie pentru România, ceea ce nu s-a întâmplat în speţă.

Reclamanta a susţinut că şi-a înregistrat marca pe cale internaţională la Oficiul de Armonizare a Pieţei Interne de la Alicante, Spania (O.H.I.M.), dar această înregistrare ar fi de natură să confere reclamantei un drept la marcă comunitară, iar Malaesia nu este membră U.E.

Pe de altă parte, mărcile nu se înregistrează internaţional în baza Convenţiei de la Paris, aşa cum greşit a reţinut instanţa de apel, ci numai în baza Aranjamentului de la Madrid sau Protocolului de la Madrid, la care Malaesia nu este ţară semnatară.

5.2. Instanţa de apel a reţinut în mod nelegal că marca înregistrată de reclamantă în Malaesia este o marcă notorie în România, încălcând dispoziţiile art. 3 lit. c) şi art. 20 din Legea nr. 84/1998 şi regula 16 alin. (4) din H.G. nr. 833/1998.



Astfel, instanţa a reţinut, în lipsa oricăror dovezi, că marca în litigiu este o marcă notorie; această verificare trebuia să se facă în raport de teritoriul României şi de data la care marca pârâtei a fost înregistrată, respectiv la 20 septembrie 2001, ţinându-se seama de criteriile prevăzute de art. 20 din Legea nr. 84/1998, ceea ce nu s-a întâmplat în speţă.

5.3. Instanţa de apel a reţinut în mod greşit că pârâta trebuia să ceară acordul reclamantei la înregistrarea mărcii, atât timp cât reclamanta nu este titulara vreunei mărci înregistrate care să se bucure de protecţie pe teritoriul României şi nici nu este titulara unei mărci notorii.

5.4. Instanţa de apel a reţinut în mod greşit reaua-credinţă a pârâtei pe temeiul unor acte sau fapte pretins săvârşite ulterior înregistrării, încălcând dispoziţiile art. 48 lit. c) din Legea nr. 84/1998.

Potrivit textului de lege menţionat, anularea mărcii se poate cere când înregistrarea a fost solicitată cu rea-credinţă, ceea ce înseamnă că reaua-credinţă trebuie apreciată numai în raport cu momentul înregistrării mărcii a cărei anulare se cere.

Pretinsele acţiuni ulterioare înregistrării, la care se referă instanţa de apel, sunt acţiuni în contrafacere şi în suspendarea acţiunii de vămuire şi au fost promovate în temeiul Legii nr. 202/2000 şi art. 35 din Legea nr. 84/1998, de către recurentă, la care şi intimata este asociată.

Recurenta a solicitat admiterea recursului, modificarea deciziei, respingerea acţiunii ca fiind promovată de o persoană fără calitate procesuală activă, iar în subsidiar ca neîntemeiată sau casarea deciziei şi trimiterea cauzei spre rejudecare pentru administrarea de noi probe.

Intimata a depus la dosar întâmpinare, răspunzând tuturor criticilor formulate de recurentă şi solicitând respingerea recursului ca nefondat, cu obligarea recurentei la plata cheltuielilor de judecată, al căror cuantum va fi indicat şi probat cu ocazia dezbaterii în fond a recursului.

Recursul este, într-adevăr, nefondat şi a fost respins, pentru următoarele considerente:

1. Critica potrivit căreia reclamanta nu ar avea calitate procesuală activă în promovarea acţiunii, formulată şi în apel, neîncadrată în drept de recurentă, se circumscrie motivului de recurs prevăzut de art. 304 pct. 9 C. proc. civ., deoarece, dacă reclamanta nu este per-

soană interesată să ceară anularea mărcii în înțelesul art. 48 din Legea nr. 84/1998, admiterea acțiunii sale s-a făcut cu încălcarea legii.

Acest motiv de recurs este însă nefondat.

Recurenta a susținut că persoană interesată să ceară anularea mărcii în baza art. 48 din Legea nr. 84/1998 nu poate fi decât o persoană care invocă un drept exclusiv, opozabil concurenților, iar în speță persoana interesată nu poate fi decât titulara mărcii înregistrate.

Acest punct de vedere nu are suport legal.

Potrivit art. 48 din Legea nr. 84/1998, orice persoană interesată poate să ceară anularea înregistrării unei mărci, pentru motivele prevăzute în textul de lege menționat.

Sfera persoanelor interesate să formuleze o astfel de cerere se determină în funcție de motivul de anulare invocat.

În cazul în care se invocă dispozițiile art. 48 alin. (1) lit. b), respectiv înregistrarea mărcii cu încălcarea dispozițiilor art. 6 din lege, se pune problema conflictului cu o marcă anterior înregistrată [art. 6 lit. a)-c)] sau cu o marcă notorie [art. 6 lit. d)-e)].

Într-o atare situație, persoana interesată să solicite anularea este numai titularul unui drept la marcă anterior înregistrată sau notorie, așa cum a susținut recurenta, și nu orice persoană, chiar consumatorii, așa cum a susținut intimata în întâmpinare.

Numai că, în speță, nu s-a solicitat anularea înregistrării mărcii pentru existența unui conflict cu un drept la marcă anterior protejat, ci pentru înregistrarea cu rea-credință.

Acest din urmă motiv, prevăzut în art. 48 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 84/1998, reprezintă un motiv de anulare distinct de conflictul cu o marcă anterioară.

Dacă s-ar condiționa dreptul la acțiune în anularea înregistrării pentru rea-credință de calitatea de titular al unei mărci anterioare, reglementarea din art. 48 alin. (1) lit. c) ar deveni superfluă, deoarece titularul mărcii anterioare are la dispoziție acțiunea în anulare întemeiată pe art. 48 alin. (1) lit. b), în care nu este ținut să facă decât dovada conflictului, nu și a relei-credințe.

În plus, pentru situația conflictului cu un drept la marcă anterior protejat la care se referă art. 48 alin. (1) lit. b), dreptul la acțiune se prescrie în 5 ani de la data înregistrării mărcii, iar în cazul înregistrării mărcii cu rea-credință, anularea poate fi cerută oricând în perioada de protecție a mărcii.

Așadar, fiind vorba despre anularea înregistrării mărcii cu rea-credință, și nu despre încălcarea unui drept la marcă anterior protejat, pentru a justifica legitimarea procesuală activă reclamanta nu trebuie să facă dovada că deținea la data înregistrării cererii de către pârâtă o marcă anterior înregistrată sau o marcă notorie.



Pentru aceste considerente, susținerile recurentei referitoare la înregistrarea în Malaesia a mărcii pe numele altei societăți comerciale decât reclamanta nu prezintă nici o relevanță.

Reclamanta a susținut că are intenția legitimă de a comercializa în România produse de mobilier sub marca MIO DINO, pe care a creat-o și a dezvoltat-o la nivel mondial, intenție pe care nu și-o poate materializa din cauza înregistrării mărcii cu rea-credință de către pârâtă.

În acest mod, reclamanta a justificat interesul promovării acțiunii, dovedirea sau nu a acestor susțineri fiind o chestiune care ține de analiza pe fond a cauzei.

2. Motivul de recurs conform căruia instanța de apel a schimbat cauza acțiunii, pronunțându-se asupra motivului de anulare prevăzut de art. 48 alin. (1) lit. e), deși se invocase art. 48 alin. (1) lit. c), nu este fondat, de asemenea.

Instanța de apel a analizat, printre altele, și criticile referitoare la reaua-credință reținută în sarcina pârâtei, păstrând soluția de anulare a înregistrării mărcii, pentru acest motiv.

Dacă ar fi analizat pricina exclusiv din perspectiva dispozițiilor art. 48 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 84/1998, ar fi fost vorba, într-adevăr, de schimbarea cauzei juridice, deoarece textul de lege menționat se referă la existența unui conflict cu un drept anterior dobândit cu privire la o indicație geografică protejată, un desen sau model industrial protejat sau alt drept de proprietate industrială protejat ori un drept de autor.

În realitate, decizia recurată conține, pe lângă considerațiile referitoare la reaua-credință, și referiri la o serie de dispoziții legale care nu sunt aplicabile în speță, ceea ce însă nu echivalează cu o schimbare a cauzei cererii de chemare în judecată, așa cum corect a arătat intimata prin întâmpinare.

În ceea ce privește acordarea de către instanță a ceea ce nu s-a cerut, Înalta Curte a constatat că acest motiv de recurs – prevăzut de art. 304 pct. 6 C. proc. civ. – nu este incident în speță, deoarece, respingând apelul, curtea de apel nu a acordat nimic, ci a menținut soluția primei instanțe, care s-a pronunțat în limitele învestirii, anulând înregistrarea mărcii.

3. Și criticile referitoare la motivarea deciziei, care se circumscriu motivului de recurs prevăzut de art. 304 pct. 7 C. proc. civ., sunt nefondate.

Instanța de apel a redat criticile formulate de apelantă și le-a găsit neîntemeiate, chiar dacă pentru considerente diferite chiar de cele invocate de intimată însăși.

Decizia cuprinde motivele pe care se sprijină, iar acestea nu sunt străine de natura pricinii, deoarece se mențin în domeniul proprietății intelectuale și analizează valabilitatea dreptului la marcă.

Este adevărat că motivarea instanței de apel conține o serie de confuzii și greșeli în interpretarea legii, dar nu se poate susține că motivarea lipsește cu desăvârșire sau că nu are nici o legătură cu pricina, pentru ca instanța de recurs să considere să nu s-a intrat în cercetarea fondului și, în baza art. 312 alin. (4) C. proc. civ., să dispună casarea cu trimitere spre rejudecare, așa cum a solicitat recurenta în subsidiar.

Instanța de recurs a suplinit motivarea curții de apel și a păstrat soluția acesteia, care este legală în raport de situația de fapt reținută.

4. Recursul nu poate fi admis nici în baza art. 304 pct. 9 C. proc. civ.

4.1. Pentru ca o marcă să beneficieze de protecție pe teritoriul României, aceasta trebuie să fie înregistrată în România, conform art. 4 din Legea nr. 84/1998, care prevede că dreptul asupra mărcii este dobândit și protejat prin înregistrarea acesteia la O.S.I.M.

Protecția mărcii în România poate fi obținută și pe calea înregistrării internaționale a mărcii, efectuată conform Aranjamentului de la Madrid sau Protocolului referitor la Aranjament, care își extinde efectele și în România, cu urmarea procedurii prevăzute de art. 66 din Legea nr. 84/1998.

În speță, reclamanta nu se află în niciuna din aceste două situații și nici nu a pretins că s-ar afla.

Toate constatările instanței de apel referitoare la extinderea efectelor înregistrării mărcii în Malaesia la un alt spațiu geografic, la durata unei atare protecții, coroborate cu referirile la caracterul notoriu al mărcii nu au nici un suport legal, iar prevederile Convenției de la Paris sunt greșit interpretate, deoarece calitatea unui stat de membru al Convenției nu transformă în internaționale înregistrările naționale ale mărcilor de pe teritoriul acelui stat.

4.2. De asemenea, instanța de apel și prima instanță au reținut că reclamanta deține o marcă notorie, fără a arăta care sunt considerentele pentru care au ajuns la această concluzie, respectiv fără a arăta care era ponderea cunoașterii mărcii MIO DINO în cadrul segmentului de public relevant din România – utilizatorii de mobilier și decorațiuni interioare – la data înregistrării cererii.



În lipsa constatării că marca era larg cunoscută în cadrul acestui public, la această dată, în mod nelegal a reținut instanța de apel că sunt întrunite cerințele art. 3 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 84/1998.

Dar, chiar dacă instanța de apel a ajuns nelegal la concluzia că reclamanta este titulara unui drept la marcă anterior protejat în România și că respectiva marcă este una notorie, această concluzie eronată nu are influență asupra soluției, deoarece reclamanta, deși a afirmat că marca sa este notorie, a invocat ca motiv de anulare înregistrarea mărcii cu rea-credință, și nu conflictul cu o marcă anterior înregistrată sau notorie.

4.3. Acordul la înregistrarea mărcii nu trebuia, într-adevăr, cerut reclamantei ca titulară a unei mărci anterior înregistrate sau notorii.

4.4. Pârâta trebuia însă să ceară și să obțină acordul reclamantei înainte de a solicita înregistrarea mărcii, pentru ca ea să poată fi considerată de bună-credință.

Situația de fapt reținută de instanțele de fond este următoarea:

Societatea comercială pârâtă SC M.D. Romania SRL a luat ființă în baza actului constitutiv din data de 23 februarie 2000, prin asocierea domnului R.B., cetățean canadian, cu SC I.M.M.D. SRL, persoană juridică italiană, înregistrată la Camera de Comerț și Agricultură din Veneția la 19 februarie 1996.

Obiectul de activitate principal a fost prevăzut ca fiind comerțul cu amănuntul cu mobilă, articole de iluminat și alte articole de uz casnic.

Pârâta nu a desfășurat deloc activitate comercială, din cauza neînțelegerilor dintre parteneri.

Asociatul persoană fizică a solicitat, la 20 septembrie 2001, înregistrarea mărcii MIO DINO. THE OFFICE WORLD pe numele pârâtei, pentru produse din clasa 20 (mobile, oglinzi, rame etc.) și servicii din clasele 35 și 39, în condițiile în care cunoștea că reclamanta folosește de mai mulți ani semnul MIO DINO. IL MONDO UFFICIO pentru a-și distinge produsele și serviciile identice sau similare.

Cererea de înregistrare a mărcii formulată de pârâtă, pe fondul neînțelegerilor dintre asociați, al lipsei de activitate comercială a societății pârâte și al cunoașterii utilizării semnului similar de către par-

tenerul italian pentru același gen de produse și servicii denotă rea-credință din partea pârâtei, așa cum corect s-a reținut.

Este adevărat că atitudinea subiectivă a solicitantului înregistrării trebuie verificată în raport de data cererii de înregistrare, dar comportamentul ulterior al solicitantului poate să confirme că acesta a fost de rea-credință la data formulării cererii, cum este cazul în speță.

Sub acest aspect, instanțele au reținut că pârâta nu a utilizat marca înregistrată pentru a distinge produse sau servicii, în schimb, a acționat-o în instanță pe reclamantă atunci când aceasta a încercat să-și comercializeze în România produsele sub semnul MIO DINO. IL MONDO UFFICIO.

În raport de situația de fapt reținută – care nu poate fi schimbată în recurs prin reaprecierea probelor – instanțele au considerat în mod corect că sunt aplicabile dispozițiile art. 48 alin. (1) lit. c) din Legea nr. 84/1998 și au hotărât anularea înregistrării mărcii pârâtei pentru rea-credință.

Pentru aceste considerente, Înalta Curte, în baza art. 312 C. proc. civ., a menținut decizia atacată și a respins recursul ca nefondat.

În ceea ce privește cheltuielile de judecată, deși recurenta a căzut în pretenții, nu poate fi obligată la plata acestora, deoarece, până la data dezbaterii recursului în ședință publică, intimata nu a depus la dosar înscrisurile doveditoare ale cheltuielilor efectuate în proces.

Prin concluziile scrise înregistrate la data de 6 iulie 2006, dată pentru care s-a amânat pronunțarea hotărârii, intimata a solicitat plata sumei de 10.098 euro cheltuieli de judecată, atașând o serie de înscrisuri; cum toate acestea au fost depuse la dosar după darea hotărârii, instanța nu a avut posibilitatea să aprecieze nici asupra unei eventuale repuneri pe rol a cauzei, în temeiul art. 151 C. proc. civ.

# Index alfabetic[*]



[*] Cifrele fac trimitere la numerele marginale ale spețelor.